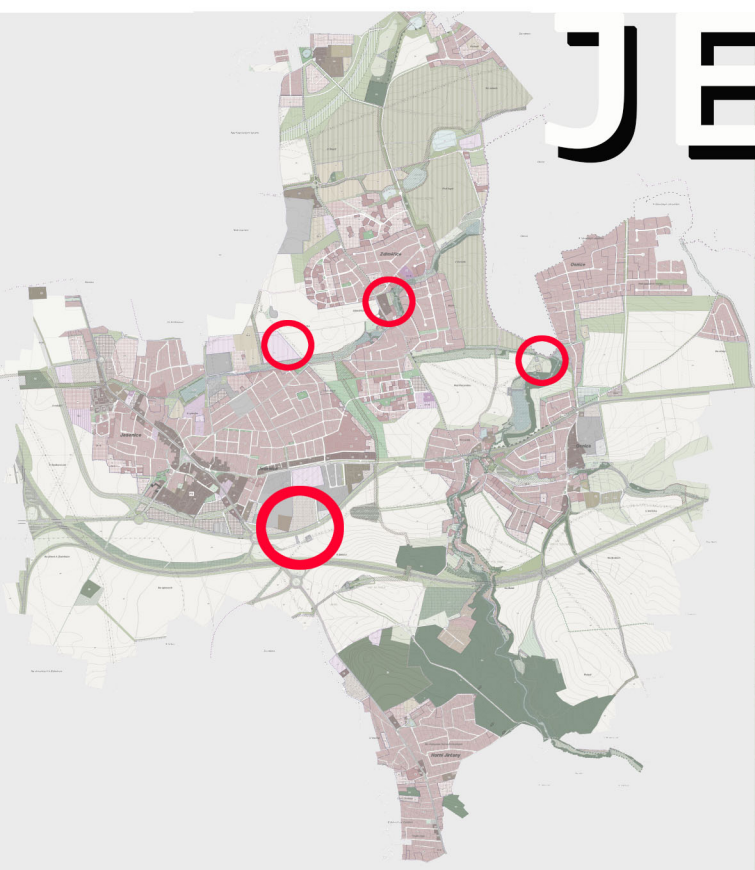


# JESENICE



změna č.11 ÚPO Jesenice  
04/2025

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

## 1. ZMĚNA č. 11 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZY Č. 1 A Č. 2	1: 5000
1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZ Č. 3	1: 5000
7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VÝŘEZ Č. 1	1: 5000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZY Č. 1 A Č. 2	1: 10000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č. 3	1: 10000

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 11 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 25 000
OD2 PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU– VÝŘEZY Č. 1 A Č. 2	1: 5 000
OD2 PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 3	1: 5 000

Z Á Z N A M   O   Ú Č I N N O S T I	
P <i>služný orgán obce</i> , který změnu č. 11 ÚPO Jesenice vydal jako opatření obecné povahy OOP . 3/2025: Zastupitelstvo města Jesenice	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:       (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny č. 11 ÚPO: 12.05.2025	
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](mailto:ou@oujesenice.cz)

### VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

ZDEŇKA KLENOROVÁ

ČERNIV 41, 410 00 LOVOSICE

TEL. 604 183 111

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

### ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021

KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2

VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR

ZPRACOVATELÉ

ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR

ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ

ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

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

### PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD

ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

# 1. ZMĚNA Č. 11 ÚPO JESENICE

## TEXTOVÁ ČÁST

Město Jesenice

V Jesenici dne 23.04.2025

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY . 3/2025 ZMĚNA Č. 11 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 § 323 odst. 9 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. 11 Územního plánu obce Jesenice.**

**1) Změnou č. 11 je doplněna a upravena textová (Závazná) část platného ÚPO Jesenice ve znění jeho změn č.2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 a 10 v těchto částech následujícím způsobem:**

#### ČÁST DRUHÁ REGULATIVY

##### Článek 12 Sportovní a rekreační plochy (SR)

Změnou č. 11 se v odstavci 3) *Přípustné funkce* vypouští odrážka:

„- v lokalitě Z4-31: sportovní plocha s využitím pro krosovou dráhu a terénní úpravy (bez zázemí a zpevněných ploch)“

Změnou č. 11 se v odstavci 4) *Nepřípustné funkce* vypouští odrážka:

„- v lokalitě Z4-31: zpevněné plochy a jakékoliv stavby s výjimkou oplocení“

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

Změnou č. 11 se v odstavci 5) *Regulativy urbanistické koncepce* upravuje odrážka (doplněný text je zvýrazněn):

„- koeficient zastavění: 40 % (u nových areálů), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku, **v ploše VS.1 je stanoven minimální koeficient zeleně 20 %.**“

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

Změnou č. 11 se v odstavci 3) *Přípustné funkce* doplňuje odrážka:

„- v ploše TP.1 areál **Technických služeb včetně dílen, skladů, přístřešků pro vozový park, sběrného dvora a souvisejícím administrativním zázemím. Podmínkou výstavby areálu je**

**koordinace se záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 a II/101.“**

a v odstavci 5) *Regulativy urbanistické koncepce se nahrazuje* v bodě “koeficient zastavění” text „*bude řešeno individuálně*“ textem „**není stanoven**“ do bodu „výškové omezení“ se doplňuje text „**v ploše TP.1: 10 m**“

## **Článek 20 Zóny zeleně**

Změnou č. 11 se v odstavci 3) *Přípustné funkce* doplňuje odrážka:

„- **v ploše ZO.1 dopravní napojení plochy TP.1 a bypass na okružní křižovatce Jesenice sever mezi větvemi II/603 a II/101**“

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

### **Článek 28 Veřejně prospěšné stavby**

Změnou č. 11 se na konec odstavce a) *katastrální území Jesenice* doplňuje odrážka:

„**24. areál technických služeb**“

Změnou č.11 se vypouští odrážka „8. rozšíření hřbitova“.

**2) Ostatní články textové (Závazné) části platného ÚPO Jesenice nejsou změnou č. 11 dotčeny**

**3) Grafická část ÚPO Jesenice se změnou č. 11 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:**

1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZY Č.1 A Č.2	1: 5 000
1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZ Č.3	1: 5 000
7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZY Č.1 A Č.2	1: 10 000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.3	1: 10 000

**4) Údaje o počtu listů změny č. 11 Územního plánu Jesenice**

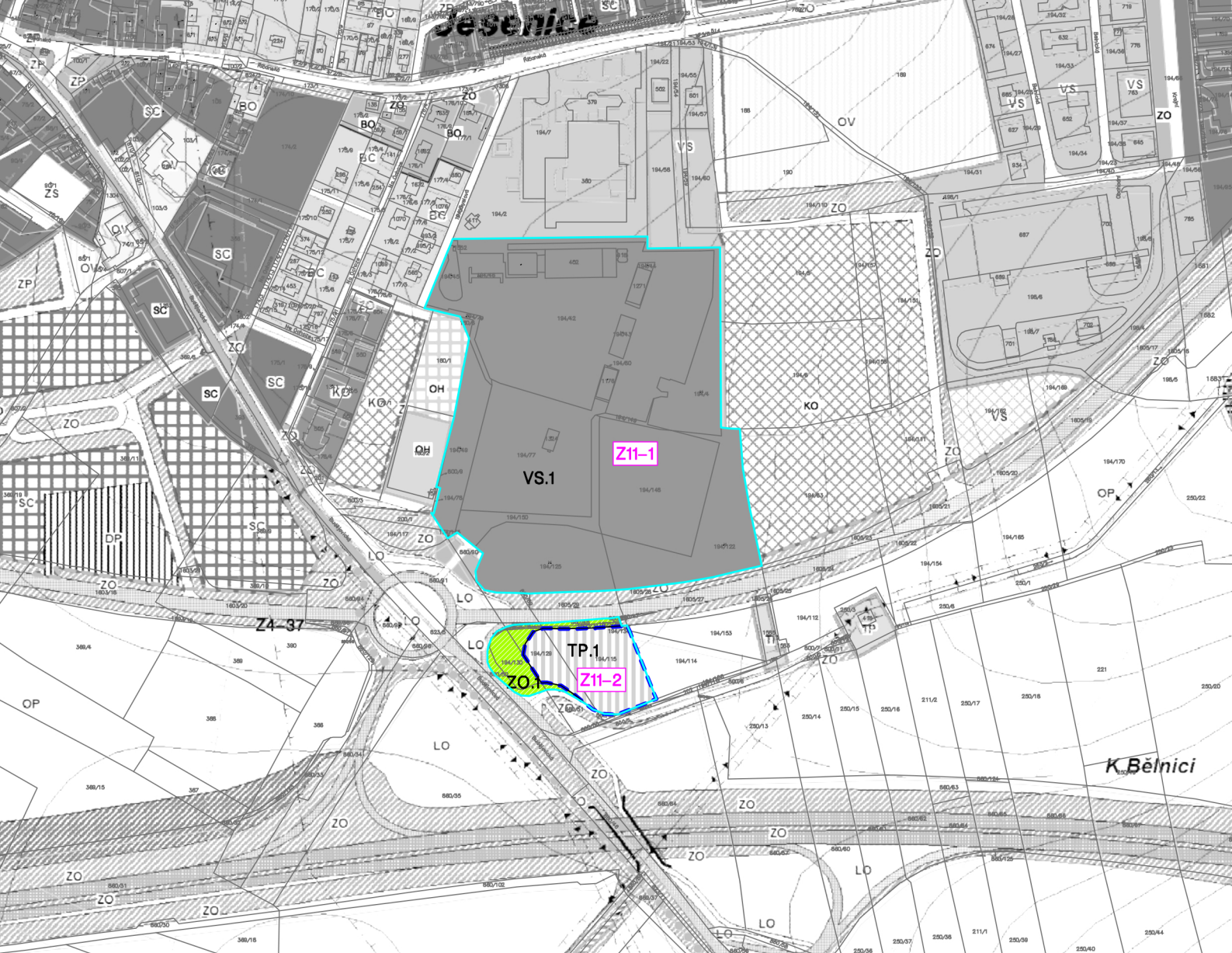
Změna:

2 listy textové části, 5 výkresů grafické části

Odůvodnění změny:

64 listů textové části, (z toho 29 listů kapitoly 2.11 – Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn)

3 výkresy grafické části



## LEGENDA



lokalita změny č. 11



zastavitelná plocha doplněná změnou č. 11

STAV	NÁVRH
------	-------

## NÁVRH



výrobní a skladové plochy, využití dle indexu



plochy technického vybavení,  
využití dle indexu

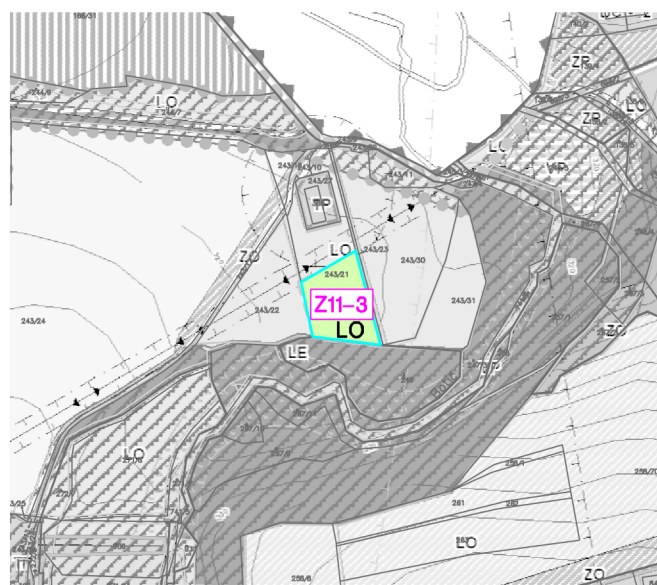


zeleň ochranná, využití dle indexu



louky, v ploše změnou rušena stávající  
zastavitelná plocha Z4-31

## VÝŘEZ 1



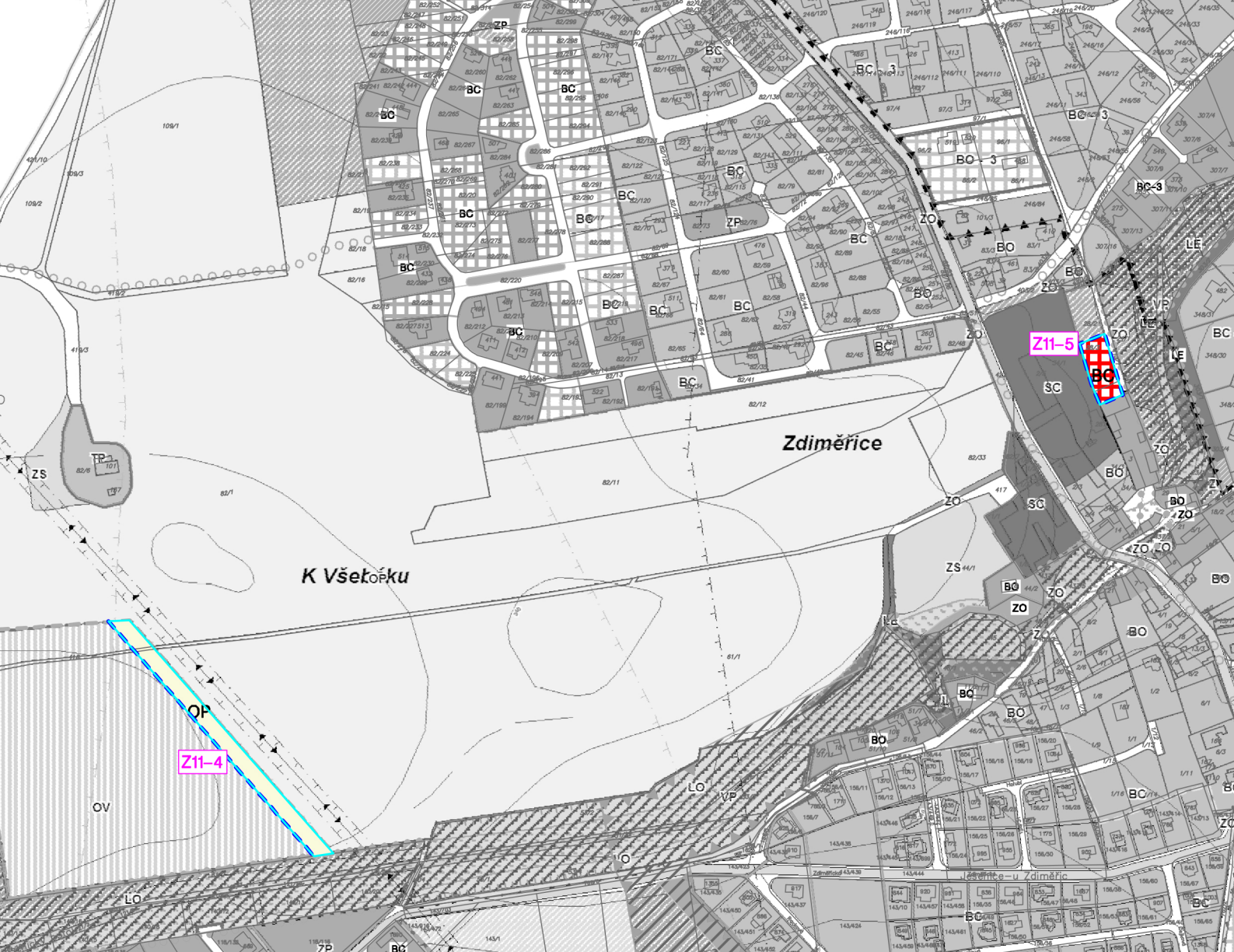
## VÝŘEZ 2

# 1

## ZMĚNA Č. 11 ÚPO JESENICE

## VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) - VÝŘEZY Č. 1 A Č. 2

1 : 5000



## LEGENDA



lokality změny č. 11



hranice stávající zastavitelné plochy upravená změnou č. 11



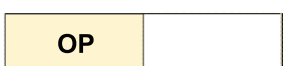
zastavitelná plocha doplněná změnou č. 11

STAV

NÁVRH



čistě obytné území

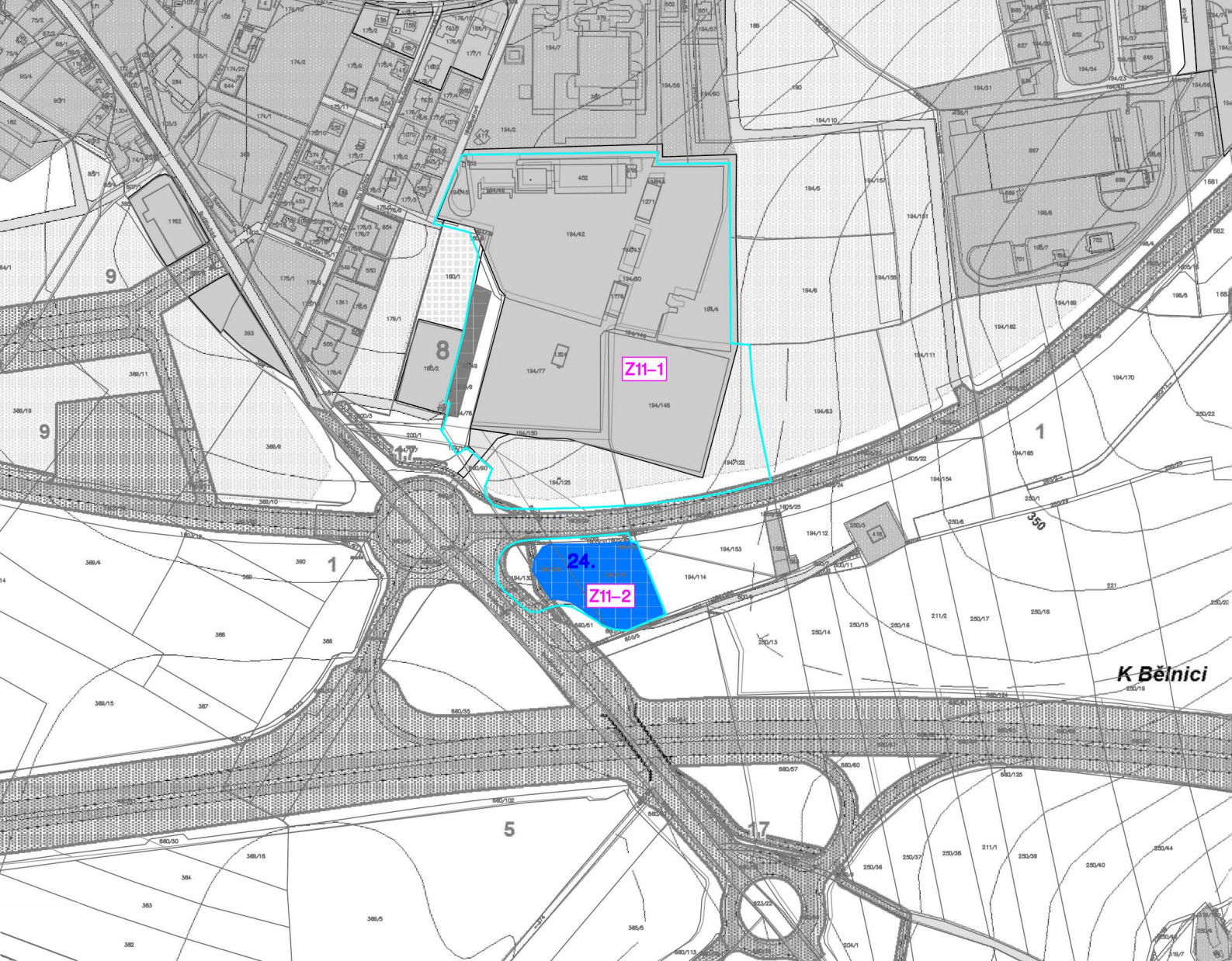


zóny zemědělské výroby  
(zemědělský půdní fond)

VÝŘEZ 3

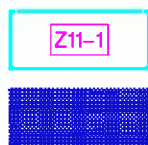
1

ZMĚNA Č. 11 ÚPO JESENICE  
VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) - VÝŘEZ Č. 3 1 :5000



## LEGENDA

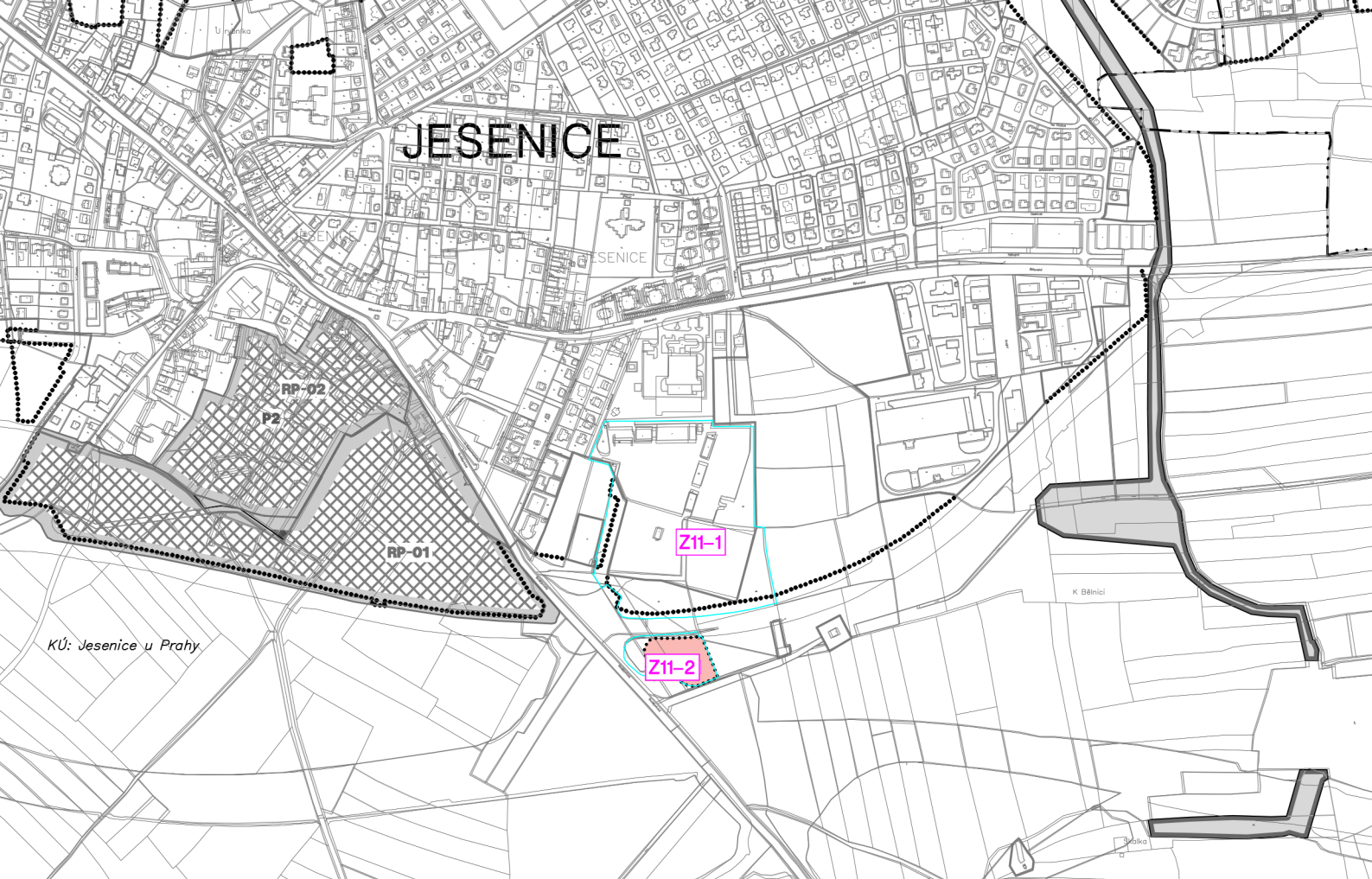
VÝŘEZ 1



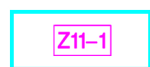
lokality změny č. 11

veřejně prospěšné stavby doplněné změnou č. 11

24. areál technických služeb



## LEGENDA



lokality změny č. 11

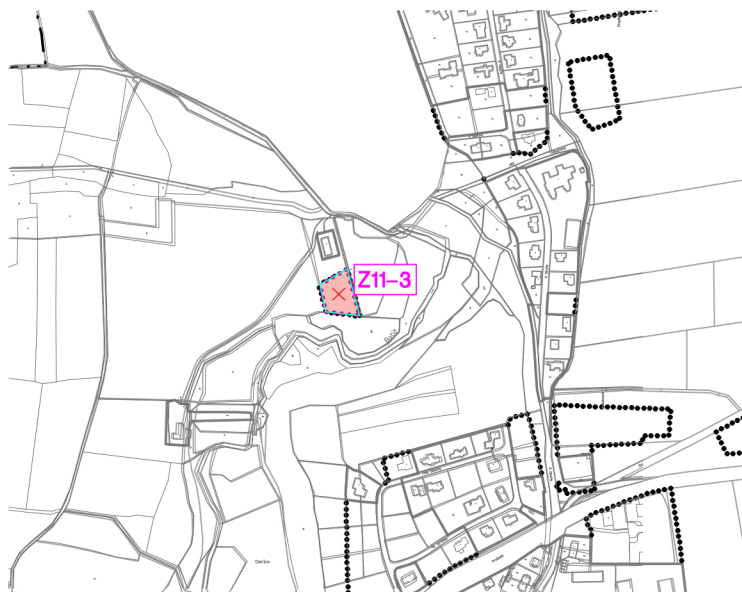


zastavitelná plocha doplněná změnou č. 11

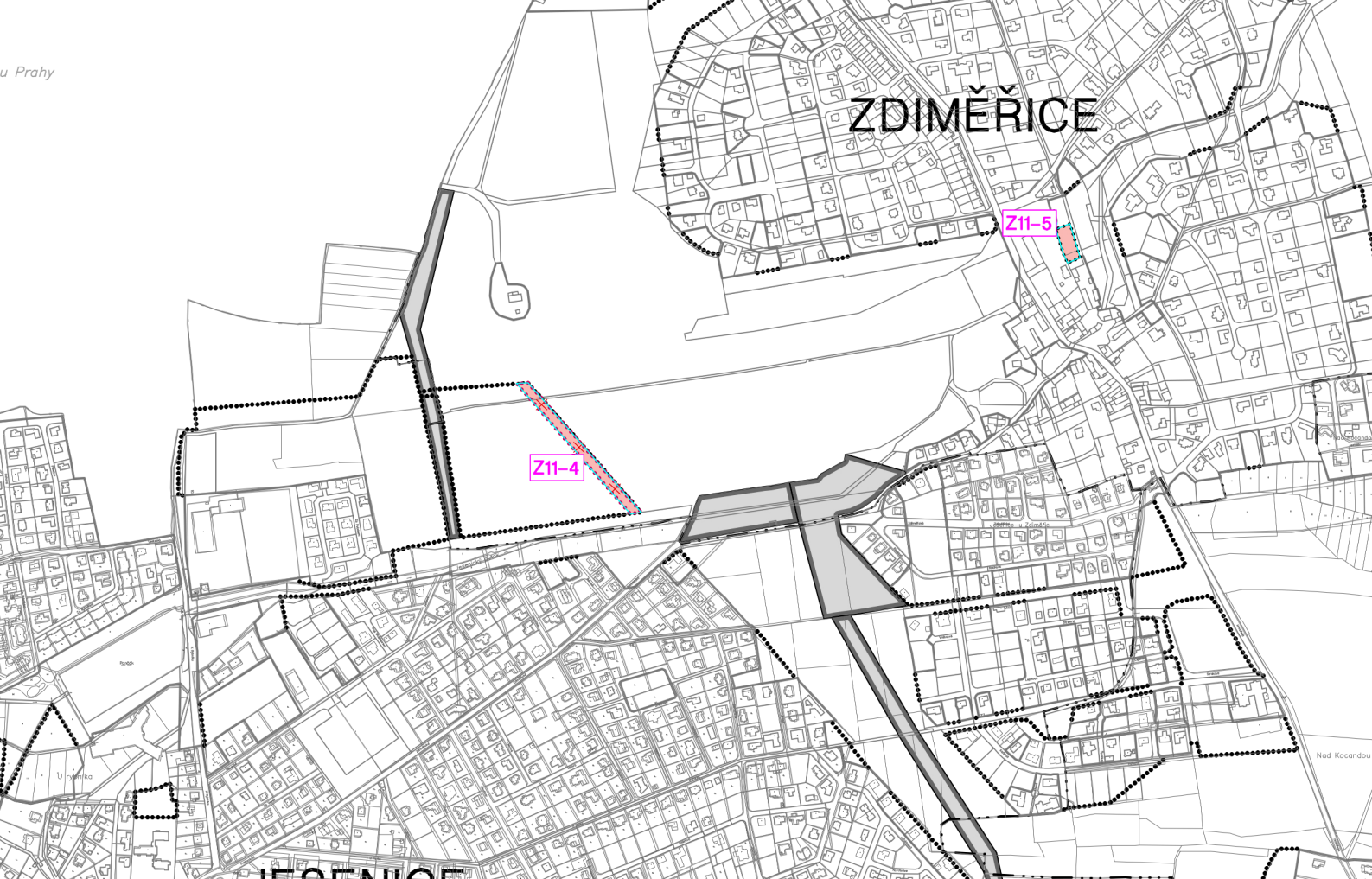


zastavitelná plocha vypuštěná změnou č. 11

## VÝŘEZ 1



## VÝŘEZ 2



## LEGENDA

VÝŘEZ 3



lokality změny č. 11



zastavitelná plocha doplněná změnou č. 11



plocha vypuštěná ze zastavitelné plochy změnou č. 11

# JESENICE



změna č.11 ÚPO Jesenice  
-odůvodnění

## 2.

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 11 ÚPO JESENICE – OBSAH:

## TEXTOVÁ ČÁST

2.1.	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</b> , souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	4
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	4
2.2.	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem a vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu pro opakované VP</b>	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	8
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	8
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	8
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	8
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	9
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	9
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	11
2.11	<b>ÚPO Jesenice - Závazná část s vyznačením změn</b> (samostatné stránkování)	11
2.12	<b>Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem</b>	
2.12.1.	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání změny č. 11 územního plánu obce Jesenice	
2.12.2.	Postup při pořízení změny č. 11	
2.12.3.	Vyhodnocení připomínek	
2.12.4.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	

## GRAFICKÁ ČÁST

OD1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 25 000
OD2	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZY Č. 1 A Č.2	1: 5 000
OD2	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 3	1: 5 000

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 11 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) a změny č. 9 a č. 10.

Zadání změny č. 10 je součástí „**Obsahu změny č. 11 územního plánu obce Jesenice**“, schválené zastupitelstvem města v únoru 2024. 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. 11.

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. 11 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, **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.542 ze dne 19.července 2023 a **Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024.

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. 11 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. 11, změnou jsou řešeny tři lokality. Rozsah změny č. 11 tedy neumožňuje komplexní řešení problematiky celého území – nedochází ke změně podmínek pro úkoly související s oblastí SOB9.

Pro řešení Změny č. 11 ÚP Jesenice nevyplyvají 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. 11 ÚP Jesenice respektovány.

Od 1. 3. 2025 je závazná 9. aktualizace PÚR ČR, jejímž účelem bylo vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Navazují požadavky na vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] jsou podmíněny:

1) zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a

2) schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli aktualizace č. 9 PÚR na návrh změny ÚP Jesenice žádný dopad.

#### Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem ČR:

První Územní rozvojový plán vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Vzhledem k této skutečnosti je změna č.10 v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

#### 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**, **11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 040-27/2023/ZK a **8. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 041-27/2023/ZK.

Dne **26. 4. 2024** nabyla účinnosti **8. aktualizace** ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne **26. 11. 2024** nabyla účinnosti **9. aktualizace** ZÚR SK, která řešila vymezení veřejně prospěšné stavby VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

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

Lokality Z11-1 a Z11-2 zasahují do koridoru dopravní stavby D055 – Koridor silnice II/101: obchvat Jesenice. Obchvat Jesenice (silnice II/101) byl již realizována, a tak je kolize lokalit s koridorem bezpředmětná.

Lokalita Z11-3 zasahuje do regionálního biokoridoru RK 1195 Milíčovský les – Osnický les. Změnou je v lokalitě rušena zastavitelná plocha a lokalita je navracena do funkce LO – louky. Lokalita tedy podporuje funkčnost biokoridoru RK 1195 a jedná se o zásah, který je v souladu se záměrem ZÚR.

Lokalita Z11-4 se nachází v místě vedení dálkového přivaděče pitné vody vymezeného v ZÚR. Charakter lokality v podobě vypuštění části zastavitelné plochy je v souladu s vymezeným přivaděčem.

Lokalita Z11-5 se nachází mimo záměry a jevy vymezené v ZÚR.

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po **8.** aktualizaci, dostupné na stránkách Krajského úřadu Stč. Kraje, (níže výřez) obsahuje tyto jevy a limity:

-D0-Pražský okruh

-mimoúrovňová křižovatka

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

-vodní toky

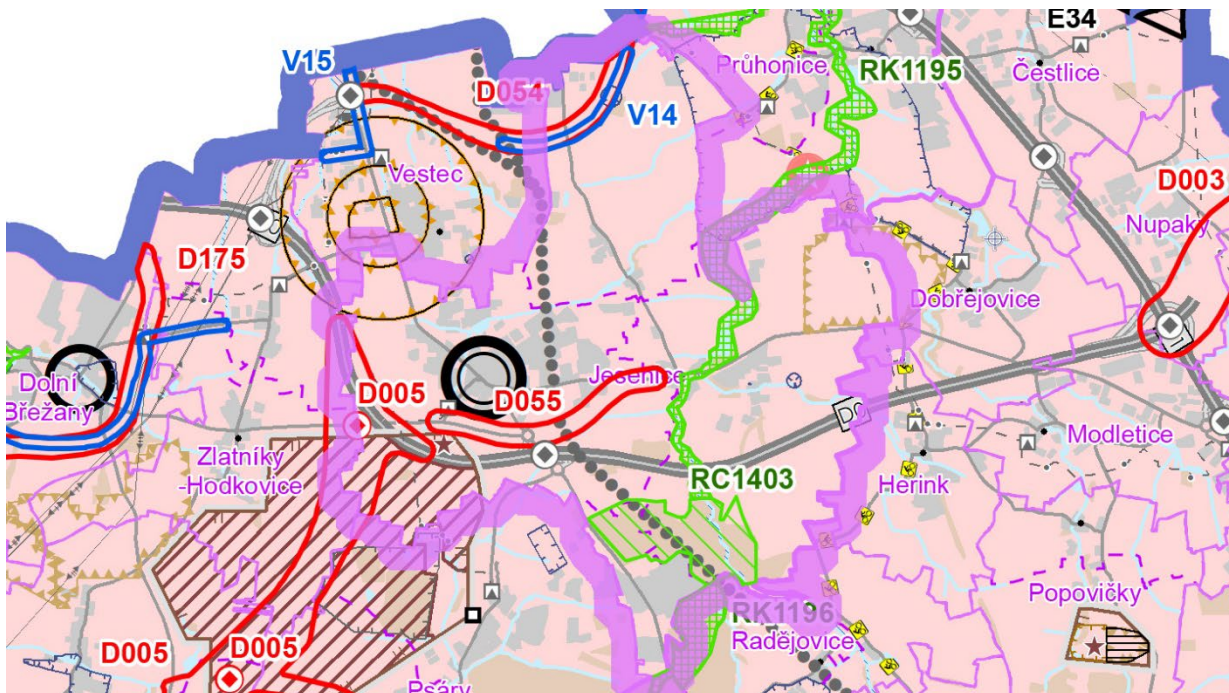
- plynovod VTL,

- 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. 11 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. 11 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. 11 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPO Jesenice, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Jesenice, se změnou č. 11 zásadně nemění. Změnou se upravuje funkční využití části zastavěného území, vymezují se dvě menší zastavitelné plochy, jedna menší zastavitelná plocha se naopak vypouští a jedné ploše se zmenšuje její rozloha. Vypuštění zastavitelné plochy Z4-31 má pozitivní dopad na ochranu nezastavěného území a krajinného rázu vzhledem k poloze v regionálním biokoridoru RK 1195. Vymezení zastavitelné plochy v lokalitě Z11-2 nebude mít výrazný dopad na krajinný ráz vzhledem k poloze u okraje zastavěného území a mezi rozsáhlými plochami dopravní infrastruktury v podobě dálnice, silnice II/101 a rozsáhlým kruhovým objezdem. Vymezení zastavitelné plochy v lokalitě Z11-5 nebude mít na krajinný ráz, nezastavěné území ani urbanistické hodnoty v území žádný vliv, neboť se jedná o de facto proluku v zastavěném území, která není v kontaktu s volnou krajinou a je obklopena zástavbou a hustou zelení. V lokalitě Z11-4 dochází ke zmenšení zastavitelné plochy v její okrajové části bez dopadu na její konfiguraci a vztah s volnou krajinou.

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. 11 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Návrh změny č. 11 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. 11 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny č. 11 územního plánu obce**

1. Změnou č. 11 byla lokalita Z11-1 sjednocena dle stavu v území do funkčního využití VS.1 s úpravou minimálního koeficientu zeleně 20 % pro plochu VS.1.
2. V lokalitě Z11-2 byla vymezena nová zastavitelná plocha s funkcí TP.1 s upravenými regulativy k umožnění výstavby areálu technických služeb. Zastavitelná plocha byla zařazena do VPS jako 24. – areál technických služeb. Stávající plochy ZO sousedící se zastavitelnou plochou byly doplněny o využití dle indexu ZO.1 umožňující vybudování dopravního napojení k zastavitelné ploše.
3. V lokalitě Z11-3 byla vypuštěna zastavitelná plocha Z4-31 s funkcí SR a lokalita byla navrácena do funkce LO – louky.

### **V návrhu změny č. 11 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z pokynů pro úpravu návrhu změny č. 11 územního plánu obce pro opakované veřejné projednání**

1. V lokalitě Z11-2 byla upravena hranice vymezení plochy TP.1 v souladu s požadavky Ministerstva dopravy. Výstavba areálu technických služeb v ploše TP.1 byla podmíněna koordinací se záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 a II/101. Ve funkci ZO.1 byl bypass doplněn do přípustného využití.
2. Do řešených lokalit byly po veřejném projednání doplněny další 2 lokality (Z11-4 a Z11-5), obě v souvislosti s vymezeným zábořem ZPF v lokalitě Z11-2 pro areál technických služeb, a to tak, že plocha navrácená ZPF v součtu lokalit Z11-4 a Z11-3 zcela kompenzuje nový zábor ZPF v lokalitě Z11-2. Plocha Z11-5 není zábořem ZPF.
3. V lokalitě Z11-4 byla vypuštěna část zastavitelné plochy s funkčním využitím OV – území veřejného (občanského) vybavení a byla převedena na funkční využití OP – zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond).
4. V lokalitě Z11-5 byla doplněna nová zastavitelná plocha s funkcí BC – čistě obytné území. Plocha byla oproti pokynům vymezena i mimo pozemku parc. č. 28/3 na části pozemku pac.č. st.3. Jedná se o zastavěný pozemek zařazený platným ÚPO do bydlení. Část u pozemku byla vymezena jako funkce ZO. Při převedení pozemku parc. č. 28/3 do obytné funkce by na přilehlé části pozemku parc. č. st.3 zůstala samostatná funkční plocha o rozsahu pouze necelých 250 m<sup>2</sup>, což neodpovídá měřítku územního plánu.
5. Byly částečně upraveny regulativy ploch TP, pro plochu TP.1 bylo výškové omezení stanoveno na 10m, pro všechny plochy TP byla vypuštěna sporná formulace, že koeficient zastavění „bude řešen individuálně“ a do řešeného území lokality Z11-2 byl doplněn související pozemek 194/134, (zanedbatelného rozměru 12m<sup>2</sup>).

**Před vydáním změny** byla opravena technická chyba a ze seznamu VPS byla vypuštěna VPS 8 pro rozšíření hřbitova, která byla v souladu se zadáním změnou zařazena do lokality Z11-1 (VS.1-stav).

## 2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 11

Důvodem pořízení změny č. 11 je realizovat usnesení Zastupitelstva města Jesenice z února 2024 – schválení Obsahu změny č. 11 ÚPO Jesenice.

Cílem zpracované změny bylo vymezení pěti lokalit změny (viz níže tabulka lokalit změny).

Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se výrazně nemění a jsou změnou č. 11 respektovány. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Jesenice zůstává zachována. Do regulativů příslušných funkcí VS, TP a ZO bylo doplněno využití dle indexů VS.1, TP.1 a ZO.1. Regulativy ostatních ploch zařazených do těchto funkcí zůstaly zachovány.

### VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Aktualizace hranice zastavěného území nebyla předmětem změny č. 11.

Po vydání změny č.11 bude v rámci Úplného znění ÚPO Jesenice po vydání změn č.10 a č.11 hranice zastavěného území aktualizována dle skutečného stavu v území v lokalitě Z11-1 (plocha VS.1).

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

Změna č. 11 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 změna funkčního využití tří lokalit změny.

Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelné plochy nekoliduje s významnými prvky technického vybavení ani s limity využití území. Poloha zastavitelné plochy v koridoru dopravní stavby D055 vymezené v ZÚR je bezpředmětné vzhledem k dokončené realizaci stavby D055.

Přírodní hodnoty území: Umístění lokality změny nevyvolává nevhodný zásah do krajinného rázu, řešení nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny. Naopak v lokalitě Z11-3 dochází ke zlepšení funkčnosti regionálního biokoridoru RK 1195, ve kterém se lokalita nachází, vypuštěním zastavitelné plochy Z4-31.

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. 11 mírně upravena. V lokalitě Z11-1 se jedná de facto o aktualizaci stavu v území a nedochází tedy k úpravě urbanistické struktury. V lokalitě Z11-2 dochází k mírnému doplnění urbanistické struktury vymezením nové zastavitelné plochy pro areál technických služeb. Lokalita se nachází v návaznosti na stávající zastavěné plochy dopravní infrastruktury a výroby. Nedaleko lokality se nacházejí plochy technické infrastruktury funkce TP. Vypuštění zastavitelné plochy Z4-31 nebude mít vliv na urbanistickou strukturu vzhledem k poloze na samotě, kde se již jeden objekt nachází. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚPO Jesenice zůstává zachována a je jen doplněna o rozšířené využití dle indexu v plochách VS, TP a ZO.

Změnové lokality jsou přehledně uvedeny a popsány níže v tabulce:

<b>ZMĚNA Č. 11 ÚP JESENICE</b>				
<b>označení LOKALITY ZMĚNY pozemek</b>	<b>Rozloha lokality (ha)</b>	<b>Stávající způsob využití dle ÚP</b>	<b>změnou navrhované funkční využití</b>	<b>Rozšíření zastavitelné plochy (ha)</b>
<b>Z11-1</b> viz grafická část k. ú. Jesenice u Prahy	7,07	VS – výrobní a skladové plochy (stav) KO – ostatní plochy pro obchod (stav i návrh) ZO – zeleň ochranná (stav) OH – plochy občanského vybavení – hřbitovy (návrh)	VS.1 – výrobní a skladové plochy (stav) – využití dle indexu	<b>0</b>
<b>Z11-2</b> parc. č. 194/15, 194/29, 194/134 (TP.1), k. ú. Jesenice u Prahy	0,83	OP – zóny zemědělské výroby (stav) ZO – zeleň ochranná (návrh)	TP.1 – plochy technického vybavení (návrh) – využití dle indexu zastavitelná plocha ZO.1 – zeleň ochranná (návrh) – využití dle indexu	<b>+0,58</b>
<b>Z11-3</b> parc. č. 243/21 k. ú. Osnice	0,21	SR – sportovní a rekreační plochy (návrh) zastavitelná plocha Z4-31	LO – louky (stav)	<b>-0,21</b>
<b>Z11-4</b> parc. č. 61/5 část, 65 část, 418/1 část, k. ú. Zdiměřice u Prahy	0,37	OV – území veřejného (občanského) vybavení (návrh)	OP – zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond) (stav)	<b>-0,37</b>
<b>Z11-5</b> parc. č. 28/3 a část st.3 k. ú. Zdiměřice u Prahy	0,12	ZO – zeleň ochranná (návrh)	BC – čistě obytné území (návrh)	<b>+0,12</b>

## KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

### Koncepce dopravní infrastruktury

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována.

### Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury je změnou č. 11 doplněna o umístění areálu technických služeb v lokalitě Z11-2 ve funkci TP.1 plochy technického vybavení s rozšířeným využitím dle indexu. 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. 11 respektována.

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 11 jsou upraveny regulativy vypuštěním částí týkajících se vypuštěné zastavitelné plochy Z4-31 a zejména doplněním indexů funkčních ploch umožňujícím umístění areálu technických služeb a uvedení regulativů do souladu se stavem v území v lokalitě Z11-1. Konkrétně jsou regulativy upraveny takto:

### Článek 12

#### Sportovní a rekreační plochy (SR)

Změnou č. 11 se v odstavci 3) *Přípustné funkce vypouští* odrážka:

„- v lokalitě Z4-31: sportovní plocha s využitím pro krosovou dráhu a terénní úpravy (bez zázemí a zpevněných ploch)“

Změnou č. 11 se v odstavci 4) *Nepřípustné funkce vypouští* odrážka:

„- v lokalitě Z4-31: zpevněné plochy a jakékoliv stavby s výjimkou oplocení“

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

Změnou č. 11 se v odstavci 5) *Regulativy urbanistické koncepce* upravuje odrážka (doplňný text je zvýrazněn):

„- *koeficient zastavění: 40 % (u nových areálů), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku, v ploše VS.1 je minimální koeficient zeleně 20 %.*“

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

Změnou č. 11 se v odstavci 3) *Přípustné funkce* doplňuje odrážka:

„- *v ploše TP.1 areál Technických služeb Jesenice včetně dílen, skladů, přístřešků pro vozový park, sběrného dvora a souvisejícím administrativním zázemím. Podmínkou výstavby areálu je koordinace se záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 a II/101.*“

a v odstavci 5) *Regulativy urbanistické koncepce* se nahrazuje v bodě „koeficient zastavění“ text „*bude řešeno individuálně*“ textem „*není stanoven*“ do bodu „výškové omezení“ se doplňuje text „*v ploše TP.1: 10 m*“

## **Článek 20** **Zóny zeleně**

Změnou č. 11 se v odstavci 3) *Přípustné funkce* doplňuje odrážka:

„-*v ploše ZO.1 dopravní napojení plochy TP.1 a bypass na okružní křižovatce Jesenice sever mezi větvemi II/603 a II/101*“

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

Změna č. 11 vymezuje jednu novou VPS pro umístění areálu technických služeb pod označením:

### **24. areál technických služeb Jesenice**

Před vydáním změny byla opravena technická chyba a ze seznamu VPS byla vypuštěna VPS 8 pro rozšíření hřbitova, která byla v souladu se zadáním změnou zařazena do lokality Z11-1 (VS.1-stav).

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

Návrh Změny č. 11 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. 11 zjištěny.

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

Změna č. 11 nevymezuje žádné plochy s požadavkem zpracování územní studie.

## **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Změna č. 11 nevymezuje žádné plochy s požadavkem vydáním regulačního plánu.

## 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. 11 nevymezuje žádné plochy s prvky regulačního plánu.

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

### Zábory PUPFL

Změnou č. 11 nedochází k záborům PUPFL.

### Zábory ZPF

Změnou č. 11 dochází k jednomu novému záboru ZPF v lokalitě Z11-2 a zároveň dochází také k navrácení do ZPF v lokalitě Z11-3 a Z11-4 (viz tabulka záborů níže).

LOKALITA 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.				
Z11-2	TP.1	0,58	0,58					0			
LOKALITA NAVRÁCENÍ DO ZPF											
Z11-3	LO	0,21		0,19		0,02					
Z11-4	OP	0,37		0,37							

### Odůvodnění záboru

V lokalitě Z11-2 se jedná o zábor půd první třídy ochrany (5.11.00), avšak zábor lze v tomto případě označit za jednoznačně odůvodnitelný veřejným zájmem nadřazeným nad ochranou ZPF.

Město Jesenice nutně potřebuje vybudovat areál pro technické služby, nezbytný pro chod města, a nedisponuje v současné době jinými pozemky pro jeho umístění. Tato lokalita v návaznosti na dopravní infrastrukturu byla do změny č.11 ÚPO vybrána a zařazena jako vhodná a jediná možná pro uskutečnění záměru města.

Rozsah záboru je relativně malý a jedná se o významný veřejný zájem vybudování areálu technických služeb obsluhujících území města. Jednotlivé součásti areálu budou navíc přemístěny z nevhodných lokalit v návaznosti na obytné území.

Do řešených lokalit byly po veřejném projednání doplněny další 2 lokality (Z11-4 a Z11-5), obě v souvislosti s vymezeným zábořem ZPF v lokalitě Z11-2 pro areál technických služeb, a to tak, že plocha navrácená ZPF v součtu lokalit Z11-4 a Z11-3 zcela kompenzuje nový zábor ZPF Z11-2. Plocha Z11-5 není zábořem ZPF, jedná se o ostatní plochu.

Zábor v lokalitě Z11-2 je tedy kompenzován navrácením půd převážně bonity II v lokalitách Z11-3 a Z11-4. Změna navrácí záboř v rozsahu totožném s rozsahem záborů ZPF.

**Celková bilance záborů vyvolaných změnou č.5 je tak 0,00 ha.**

## **2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 11 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP**

Zastavitelné plochy vymezené platným ÚPO jsou dostatečné a nejsou změnou navrhovány k rozšíření kromě lokalit Z11-2 a Z11-5. V případě lokality Z11-2 se ovšem jedná o lokalitu pro konkrétní záměr umístění areálu technických služeb ve funkci TP.1. V případě lokality Z11-5 se jedná o náhradu vypouštěné části zastavitelné plochy v lokalitě Z11-4 vypouštěné z důvodu omezení dopadů na ZPF. Lokalita Z11-5 tvoří proluku v zastavěném území na pozemcích se způsobem využití manipulační plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Lokalita má kapacitu pouze 1 rodinný dům, takže dopad na celkové kapacity území bude zanedbatelný. Kapacity pro komerční nebo výrobní zástavbu nejsou změnou měněny.

## **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. 11 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. 11 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. 11 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. 11 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. 11 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 11 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. 11 ÚPO.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č. 11 ÚPO se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 11 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. 11.

### **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. 11 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 - Ochraném pásmu 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 vn 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 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 500 m od středu příhradové věže

- 1) Provoz objektů musí mít charakter nerušící výroby a skladů, 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 elektronických komunikací 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 komunikací č. 127/2005 Sb. v platném znění, zákonu o územním plánování a stavební řád č. 183/2006 Sb. 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 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:

2 listy textové části, 5 výkresů grafické části

Odůvodnění změny:

64 listů textové části, (z toho 29 listů kapitoly 2.11 – Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn)

3 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. 11 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE JESENICE

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

Změna č. 11 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. 11 – viz. níže.

V průběhu zákonem předepsané 30 ti denní lhůty byla pořizovateli v rámci veřejného projednání změny doručena tato stanoviska dotčených orgánů:

- **Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, naše značka SBS 16477/2024/OBÚ-02/1 – písemnost ze dne 11. 4. 2024**

Citace: „Městský úřad Jesenice. Pořizovatel změny č. 11 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 10.04.2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 11 územního plánu Jesenice ze dne 10.4.2024 č.j. MUJ/04136/2024 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 11 územního plánu Jesenice dle § 52 stavebního zákona.

Odůvodnění

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č.11 územního plánu Jesenice ve smyslu ustanovení § 15 odst.2 zákona 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, naše značka MPO 36577/2024– písemnost ze dne 15. 4. 2024**

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 11 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 výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem změny č. 11 ÚPO Jesenice souhlasíme bez připomínek.

Odůvodnění

Změna č. 11 ÚPO Jesenice respektuje nerostné bohatství na správním území města a do výhradního ložiska cihlářské suroviny č. 3125400 Dolní Jirčany ani do chráněného ložiskového území č. 12540000 Dolní Jirčany, pokrývajících jihozápadní část správního území města, nenavrhuje žádné rozvojové plochy.

Do severovýchodní části k. ú. Osnice zasahuje dále ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3183800 Dobřejovice, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku, a západně od města se nachází nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5154100 Hodkovice-Jesenice 2, který však není limitem využití území. Nicméně ani ložisko nevyhrazeného nerostu ani nebilancovaný zdroj stejně nejsou návrhem změny č. 11 ÚPO nijak dotčeny.“

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

- **Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, č.j. MV-99507-46/OSM-2016 – písemnost ze dne 7. 6. 2024**

Citace: „Stanovisko k návrhům změn č. 10 a č. 11 Územního plánu Jesenice k č.j.: MUJ/04131/2024 a MUJ/04136/2024 ze dne 10. 4. 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. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že k návrhům změn č. 10 a č. 11 Územního plánu Jesenice neuplatňujeme žádnou námitku ani připomínku. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.“

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

- **Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, č. j. MUCE 135380/2024 OŽP/Bo – písemnost ze dne 11. 6. 2024**

Citace: „Stanovisko odboru životního prostředí. Změna č. 11 ÚP Jesenice – veřejné projednání. Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 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. 11 Územního plánu Jesenice v rámci veřejného projednání následující stanovisko:

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů):

Vodoprávní úřad k navrhované změně č. 11 ÚP Jesenice pouze připomíná, že při řešení budoucí zástavby v lokalitách Z11-1 a Z11-2 je třeba v maximální míře zajistit likvidaci srážkových vod ze střech a zpevněných ploch vsakem v dané lokalitě. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

**Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu s připomenutím potřeby řešit budoucí likvidaci srážkových vod maximálním vsakem v dané lokalitě vzato na vědomí bez potřeby úpravy dokumentace, neboť tato připomínka se týká požadavku na likvidaci srážkových vod vycházející přímo ze zákona a bude tak v souladu s vodním zákonem řešena v následných správních řízeních.**

Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů):

Orgán ochrany přírody (dále OOP) nemá připomínky k návrhu Změny č. 11 ÚP Jesenice. Změnou na lokalitě č. 1 nejsou dotčeny zájmy chráněné OOP, změnu na lokalitě č. 2 lze vyhodnotit jako přijatelnou, změna na lokalitě č. 3 je z hlediska zájmů chráněných OOP pozitivní.

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. 11 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 úřad nemá k návrhu změny č. 11 ÚP Jesenice připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

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

Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.“

**Vyhodnocení: Informativní sdělení vzato na vědomí.**

- **Ministerstvo dopravy, č.j. MD 30198/2024-520/2 – písemnost ze dne 12. 6. 2024**

Citace: „Řízení o návrhu změny č. 11 územního plánu Jesenice.

Stanovisko

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 11 územního plánu Jesenice vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“) v návaznosti na § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska drážní, letecké a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 11 územního plánu Jesenice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 11 územního plánu Jesenice za následujících podmínek:

1) Požadujeme do podmínek pro využití lokality Z11-2 doplnit podmínku „koordinace se záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 a II/101“.

Odůvodnění:

Ad Doprava na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy)

Ad1) Změna Z11-2 parc. č. 194/15, 194/29 (TP.1), řešící změnu funkčního využití na TP.1 – plochy technického vybavení (návrh) – využití dle indexu zastavitelná plocha ZO.1 – zeleň ochranná (návrh) – využití dle indexu, je navržena v kontaktu s námi sledovaným záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 směr Jesenice a II/101 směr Osnice. Bypass na okružní křižovatce Jesenice – sever je prověřen aktuálně pouze v technické studii. Využití lokality Z11-2 nesmí ohrozit realizaci uvedeného bypassu, který je navržen pro zajištění dostatečné kapacity křižovatky a zajištění plynulosti dopravy dle očekávaných zátěží.“

**Vyhodnocení: Požadavek uvedený ve stanovisku dotčeného orgánu byl plně respektován a do dokumentace změny doplněn.**

- **Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, č.j. 049818/2024/KUSK – písemnost ze dne 13. 6. 2024**

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. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1.

2024 do 30. 6. 2024, toto koordinované stanovisko k veřejnému projednání návrhu změny č. 11 územního plánu obce Jesenice. Změna je pořizována ve zkráceném postupu.

Změna č. 11 ÚPO Jesenice představuje:

1. Z11-1 sjednocena dle stavu v území na VS.1, s úpravou minimálního koeficientu zeleně 20 %.
2. Z11-2 zastavitelná plocha s funkcí TP.1 s upravenými regulativy k umožnění výstavby areálu technických služeb Jesenice. Zastavitelná plocha byla zařazena do VPS jako 24. – areál technických služeb Jesenice.
3. Z11-3 vypuštěna zastavitelná plocha Z4-31 s funkcí SR a lokalita byla navracena do funkce LO – louky.

#### 1. Odbor životního prostředí a zemědělství

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

#### **Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (*dále jen „ZPF“*) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona, na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona uplatňuje k předloženému návrhu Změny č. 11 územního plánu obce Jesenice z května 2024 pro veřejné projednání následující stanovisko:

- I. **Nesouhlasí** s nezemědělským využitím lokality Z11-2 s předpokládaným zábořem ZPF ve výši 0,61 ha na zemědělské půdě I. třídy ochrany ve prospěch plochy technického vybavení TP.1 pro nový areál technických služeb města Jesenice, a to s odkazem na zásady plošné ochrany ZPF popsané v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF.

Navržené umístění areálu technických služeb odporuje téměř všem výše uvedeným zásadám. V zájmovém území se nachází nevyužité nezemědělské pozemky i nevyužité zemědělské pozemky, které jsou nyníjší platnou územně plánovací dokumentací určeny k nezemědělským účelům. Další rozšiřování záborů ZPF je z hlediska ochrany ZPF nepřijatelné. Navržená kompenzace nového záboru zrušením zastavitelné plochy Z4-31 určené pro sport a rekreaci není adekvátní ani z hlediska plošného rozsahu ani z hlediska zastoupených tříd ochrany zemědělské půdy. Podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Takový veřejný zájem v předložené dokumentaci popsán nebyl. Vzhledem k výše uvedeným rezervám ve využití stávajících zastavitelných ploch a ve využití nezemědělských pozemků jej ani nelze nalézt.

- II. **Souhlasí** se zrušením zastavitelné plochy Z4-31 s výměrou 0,21 ha, určené pro sport a rekreaci, na zemědělské půdě II. a IV. třídy ochrany, resp. s jejím převedením do funkční plochy LO – louky. Takový záměr je v zájmu ochrany ZPF.

**Vyhodnocení: V rámci následných řízení byla s orgánem ochrany ZPF učiněna dohoda, jejímž výsledkem byla úprava dokumentace a opakované veřejného projednání v rámci kterého ve svém stanovisku dotčený orgán s navrhovaným řešením vyslovil souhlas.**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, 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 k veřejnému projednání návrhu změny č. 11 ÚPO Jesenice připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem 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 k návrhu změny č. 11 územního plánu obce Jesenice pro veřejné projednání připomínky. Návrh změny č. 11 územního plánu obce Jesenice neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.

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

**3. Odbor kultury a památkové péče**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 11 územního plánu obce Jesenice. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.

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

• **Sekce majetková Ministerstva obrany a odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č.j. MO 473197/2024-1322 – písemnost ze dne 11. 6. 2024**

Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ) . Veřejné projednání o návrhu změny č. 11 územního plánu obce Jesenice K čj. MUJ/04131/2024.

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková 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. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. K navrženým dílčím změnám změny č. 11 územního plánu Jesenice nemá Ministerstvo obrany ČR připomínek. Navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany ČR ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany ČR do návrhu územně plánovací dokumentace.

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

**OP RLP - Ochranném pásmu 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 ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené 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“.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Zájmové území Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 107). Jedná se 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 500 m od středu příhradové věže

- 1) Provoz objektů musí mít charakter nerušící výroby a skladů, 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 elektronických komunikací 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 komunikací č. 127/2005 Sb. v platném znění, zákonu o územním plánování a stavební řád č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcím vyhláškám.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je 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 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 ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je 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 ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené 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 je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany ČR 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 ČR tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany ČR je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany ČR nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování 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.***

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č.j. KHSSC 44004/2024 – písemnost ze dne 13. 6. 2024**

Citace: „Jesenice – Návrh Změny č. 11 ÚP k veřejnému projednání – stanovisko.

Na základě žádosti Městského úřadu Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a 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. 11 ÚP Jesenice k veřejnému projednání konanému dne 10.6.2024“, v rozsahu právní úpravy provedené § 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 ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním

řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), vydává toto stanovisko: S Návrhem Změny č. 11 ÚP Jesenice k veřejnému projednání se souhlasí. 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 odst. 2 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. Zajistit stávající sousední obytné stavby a jejich venkovní chráněný prostor tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z provozu plochy Z11-1 s novou změnou funkce VS.1 – výrobní a skladové plochy.

Odůvodnění:

Dopisem, který došel do datové schránky dne 11.4.2024, jste požádali o stanovisko k Návrhu Změny č. 11 ÚP Jesenice k veřejnému projednání konanému dne 10.6.2024. V návrhu změny č. 11 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny č. 11 územního plánu obce:

1. Změnou č. 11 byla lokalita Z11-1 sjednocena dle stavu v území do funkčního využití VS.1 s úpravou minimálního koeficientu zeleně 20 % pro plochu VS.1. Rozloha 7,07 ha.

2. V lokalitě Z11-2 byla vymezena nová zastavitelná plocha s funkcí TP.1 s upravenými regulativy k umožnění výstavby areálu technických služeb Jesenice. Zastavitelná plocha byla zařazena do VPS jako 24. – areál technických služeb Jesenice. Stávající plochy ZO sousedící se zastavitelnou plochou byly doplněny o využití dle indexu ZO.1 umožňující vybudování dopravního napojení k zastavitelné ploše. Rozloha 0,83 ha.

3. V lokalitě Z11-3 byla vypuštěna zastavitelná plocha Z4-31 s funkcí SR a lokalita byla navržena do funkce LO – louky. Rozloha 0,21 ha.

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 v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona o ochraně veřejného zdraví prokazována až následných správních řízení.***

V rámci projednávání návrhu změny č. 11 ÚPO Jesenice, nebyl řešen žádný rozpor, stanoviska dotčených orgánů uplatněná k projednávané dokumentaci byla respektována.

## **2.12.2. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 11**

Dne 21. 3. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo města Jesenice o pořízení změny č. 11 územního plánu obce Jesenice a jejím obsahu podle ust. § 55a odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), a ve spojení s § 334a zákona č. 289/2021 Sb. stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) na základě návrhu na pořízení změny podaného podle § 44 písm. a) z vlastního podnětu.

Obsah změny byl opatřen ve smyslu ust. § 55a odst. (2) písm. d) a e) 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. 11 územního plánu obce Jesenice k veřejnému projednání.

Místo a dobu konání veřejného projednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 55b odst. 2 za použití § 52 odst. 1 a 2 zákona a ve spojení s § 334a stavebního zákona oznámil pořizovatel dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům, a to dopisem ze dne 10. 4. 2024 č.j. MUJ/04136/2024. 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 vyznamenal o skutečnosti, že k později uplatněným návrh změny, včetně odůvodnění bude vystaven na obci a na internetové adrese pořizovatele: [www.mujiesenice.cz](http://www.mujiesenice.cz). Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 55b odst. 1 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 17. 6. 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. 11 územního plánu obce Jesenice se konalo dne 10. 6. 2024. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 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 vychází přímo ze zákona o ochraně veřejného zdraví a týká se až následných správních řízení a neměla tak do zpracované změny žádný dopad. Požadavek Ministerstva dopravy na doplnění Požadavky Ministerstva obrany na doplnění Odůvodnění návrhu změny č. 11 byly respektovány jako nepodstatná úprava. Ze sousedních obcí k projednávané změně ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona uplatnil písemně své vyjádření za Hlavní město Prahu Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, a to bez připomínek. Ze strany oprávněných investorů byla uplatněna tato vyjádření:**

- 1.) Od Povodí Vltavy, s.p.: bez připomínek. Vyjádření zároveň obsahovalo souhlasné vyjádření správce povodí s podmínkou srážkové vody z rozvojových lokalit, nových komunikací a jednotlivých pozemků se v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku a dále toto vyjádření obsahovalo doporučení posoudit kapacitu dešťové kanalizace včetně všech objektů pro napojení dešťových vod. Kromě toho, že územně plánovací dokumentace řeší plochy,**

nikoliv pozemky, nebo objekty se pak zároveň jedná o podmínku, která podle vodního zákona spadá až do režimu následných správních řízení, nikoliv do změny územního plánu.

- 2) Od Ředitelství silnic a dálnic, jehož znění označené jako námitka bylo totožné s požadavkem Ministerstva dopravy uvedeném v jeho stanovisku vydaném jakožto dotčeným orgánem. Protože tomuto požadavku dotčeného orgánu bylo vyhověno, bylo zároveň vyhověno i námitce oprávněného investora. 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 veřejného projednání byla na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a následné dohody s tímto orgánem provedena úprava dokumentace Změny č. 11, která byla projednávána v opakovaném veřejném projednání, které se konalo dne 13. 1. 2025. Oznámení o opakovaném veřejném projednání bylo v souladu s platnými právními předpisy oznámeno povinným subjektům dopisem č.j. MUJ/13145/2024 ze dne 3. 12. 2024. Oznámení o vystavení a projednání dokumentace bylo v souladu s platnými právními předpisy oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 12. 12. 2024. V průběhu opakovaného veřejného projednání byla doručena tato souhlasná stanoviska dotčených orgánů: Obvodního báňského úřadu pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského č.j. SBS 54225/2024/OBÚ-02/1 ze dne 4. 12. 2024, Ministerstva průmyslu a obchodu č.j. MPO 109106/2024 ze dne 9. 12. 2024, koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 158871/2024/KUSK ze dne 9. 1. 2025 (za orgán ochrany přírody a krajiny, orgán zemědělského půdního fondu, orgán státní správy lesů, orgán ochrany ovzduší a orgán posuzování vlivů na životní prostředí), Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 03310/2025 ze dne 17. 1. 2025, Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje č.j. KRPS-97798-3/ČJ-2024-011406 ze dne 10. 12. 2024 a odboru životního prostředí Městského úřadu Černošice č.j. MUCE 5207/2025/OŽP/Bo ze dne 10. 1. 2025. Uvedená stanoviska jsou součástí spisu o pořizování změny ÚPD. Ze strany veřejnosti ani oprávněných investorů nebyly uplatněny žádné připomínky ani námítky.

Po ukončení projednávání konaného podle § 55b odst. 2 za použití § 52 zákona pak pořizovatel, za použití § 55b odst. 4 zákona a ve spojení s § 323 stavebního zákona, požádal o vydání stanoviska k návrhu změny č. 11 územního plánu obce Jesenice od nadřízeného orgánu územního plánování. Toto stanovisko vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 21. 3. 2025 pod č.j. 046485/2025/KUSK, citujeme: „Stanovisko k návrhu Změny č. 11 Územního plánu 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 § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 11 Územního plánu Jesenice (dále jen návrh změny územního plánu), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 3. 3. 2025 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 respektive § 155 a 156 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu. Dále krajský úřad upozorňuje na nedostatky územního plánu, které však nejsou určující pro vydání tohoto stanoviska. Jedná se především o doplnění souladu s vydanou územně plánovací dokumentací krajem a jejich aktualizací, kdy sám pořizovatel v přípisu, jímž žádá o toto stanovisko, že odůvodnění návrhu změny územního plánu doplní (8. a 9. aktualizace ZÚR SK). Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu:

- Opatřit záznamem o účinnosti změny územního plánu všechna její paré, 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení
  - uložit u obce, pro kterou byla pořízena a dále pak jednotlivě poskytnout změnu územního plánu příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená

dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu ve smyslu ustanovení § 165 odst. 1 stavebního zákona.

- Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané územně plánovací dokumentaci 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.
- Vyhotovení územního plánu zahrnující úplné znění po vydání jeho změny 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.

⇒ Na základě výše popsaného výsledku 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.

Na základě výše uvedeného výsledku projednání byl tak zastupitelstvu města v souladu s § 54 zákona a ve spojení s § 323 stavebního zákona předložen návrh územního plánu k vydání.

### 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:

#### • Ředitelství silnic a dálnic, naše značka RSD-117394/2022-4 – písemnost ze dne 6. 6. 2024

Citace: „Jesenice – návrh změny č. 11 ÚP, námitky. Ředitelství silnic a dálnic s. p. (dále jen „ŘSD“) je státní podnik, který má právo hospodařit s dálnicemi a silnicemi I. třídy a jejich součástmi a příslušenstvím, zajišťuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, je jejich správcem a vykonává další činnosti, které jsou mu svěřené zakládací listinou, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření. ŘSD zasílá v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023, aplikovatelném na základě ust. §334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon), jako oprávněný investor, níže uvedené námitky k návrhu Změny č. 11 územního plánu (dále jen „ÚP“) Jesenice. V rámci změny č.11 ÚP Jesenice uplatňujeme námitku k lokalitě Z11-2, která je navržena v kontaktu s námi sledovaným záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 směr Jesenice a II/101 směr Osnice. Pro využití

lokality Z11-2 požadujeme stanovit podmínku koordinace se záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 a II/101.

Odůvodnění:

Bypass na okružní křižovatce Jesenice – sever je prověřen aktuálně pouze v technické studii. Využití lokality Z11-2 nesmí ohrozit realizaci uvedeného bypassu, který je navržen pro zajištění dostatečné kapacity křižovatky a zajištění plynulosti dopravy dle očekávaných zátěží.“

**Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námitky bylo s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu vyhověno v plném rozsahu.**

**Odůvodnění: Požadavek stejného znění uplatnilo ve svém stanovisku Ministerstvo dopravy, které je v rámci územního plánování z hlediska silničního zákona věcně a místně příslušným dotčeným orgánem. Požadavku dotčeného orgánu bylo vyhověno v plném rozsahu.**

## Poučení:

Proti změně č. 11 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. ÚPOJESENICE – ZÁVAZNÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z9 ÚPO Jesenice  
(Změna č.9 byla vydána 11.6. 2024-nabyla účinnosti 26.6.2024)

Modře jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z10 ÚPO Jesenice.

Zeleně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z11 ÚPO Jesenice.

Zeleně s podbarvením jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci návrhu pro opakované veřejné  
projednání Z11 ÚPO Jesenice.

aaaaaaaaaaaa.....text beze změny

aaaaaaaaaaaa.....doplněno změnou č.9

aaaaaaaaaaaa.....doplněno změnou č.10

aaaaaaaaaaaa.....doplněno změnou č.11

### 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) Golfová hřiště	GH
i) Území individuální rekreace	IR
j) Výrobní a skladové plochy	VS
k) Ostatní plochy pro obchod	KO
l) Plochy technického vybavení	TP
m) Plochy dopravního vybavení	DP
n) Plochy pro jezdecký sport a chovatelství	JCH
o) Plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH
<b>p) Plochy veřejných prostranství</b>	<b>PV</b>
- 5) Zóny neurbanizované tvoří:
 

a) Zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond) OP	
b) Zóny zeleně	
Lesy	LL
Zahrady, sady	ZS
Zeleň ochranná	ZO
Louky	LO
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 umisťování stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující plochy.
- 8) Urbanistická koncepce obce Jesenice je založena na:
- zachování samostatných (zástavbou nepropojených sídel);
  - soustředění ekonomických aktivit do dopravně dobře dostupných lokalit;
  - vymezení ploch pro vybavenost, sport a veřejnou zeleň;
  - regulace směřující k vysokému zastoupení zeleně na všech zastavitelných plochách.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **REGULATIVY**

#### **Článek 3**

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

- 1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.
- 2) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkrese č. 1 - Využití území.
- 3) V řešeném území je možno umisťovat 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 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m) bude stát jedna polovina dvojdomu – jeden řadový dům);
  - koeficient zastavění max.30 % plochy pozemku; minimálně 60 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
  - do koeficientu zastavění pozemku se započítávají i veškeré přístřešky, zastřešené terasy, altány a zahradní domky
  - pro lokalitu Z4-28 se pro pozemky stávajících dvojdomů a řadových rodinných domů stanovuje koeficient zeleně min. 40% plochy pozemku
  - pro lokality Z4-10 a Z4-11 bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
  - v lokalitě Z4-10 bude zachována prostupnost území do volné krajiny za účelem obhospodařování pozemků
  - pro stávající pozemky v zastavěném území neplatí regulativ minimální velikosti pozemků, stávající stavební pozemky rodinných domů lze však dělit pouze za předpokladu, že velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru
  - drobné provozovny (služby, apod.) mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
  - odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku
  - odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako 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 m<sup>2</sup> pro stavbu pro rodinnou rekreaci
  - koeficient zastavění pozemku: max. 20% plochy pozemku
  - koeficient zeleně: min. 70% (včetně ploch zahrádkářských kolonií)
  - výškové omezení: přízemí, podkroví-výška 8,5 m

## **Článek 6**

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

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

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

- jakékoliv ekonomické aktivity s výjimkou konzultačních a poradenských činností, privátních ordinací, apod.

6) Regulativy urbanistické koncepce:

**BC<sub>1</sub>:**

- výměra parcel minimálně 3000 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 12 % výměry pozemku, minimálně 85 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- další podmínky: do 40 m od okraje Průhonického parku nelze umísťovat jakékoliv stavební objekty ani zpevněné plochy, tato část pozemků – zahrad - bude mít krajinářský charakter;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m (drobné stavby mohou být jen přízemní o max. výšce 4,5 m).

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Základní funkční využití:
  - zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - různé typy rodinných domů (izolované nebo dvojdomy); - vestavěné garáže;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:
  - vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad;
  - samostatně stojící garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím
  - maloobchodní zařízení;
  - řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;

- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
  - v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je možno umístit multifunkční objekt (komunitní dům, veřejná občanská vybavenost) nebo ubytovací zařízení do kapacity 45 lůžek za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční dopravy (silnice II/603) dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - zařízení pro vzdělávání a volnočasové aktivity dětí předškolního věku
  - vodní plochy, vodní toky
  - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
  - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů, dopravní služby
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel: - min. 500 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce; výjimečně lze ve zdůvodněných případech povolit stavbu na menším pozemku nesloužící k bydlení
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m<sup>2</sup>) bude stát jedna polovina dvojdomu-jeden řadový dům);
  - koeficient zastavění pozemku: max. 40% plochy pozemku, koeficient zeleně: min. 50% plochy pozemku
  - v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je stanoven koeficient zeleně min. 30% plochy pozemku
  - odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako součástí hlavní stavby nebo jako vedlejší stavba na pozemku rodinného domu) nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v počtu 2 na jednu bytovou jednotku
  - výškové omezení rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;

## **Článek 8**

### **Obecně obytné území (BO – 1, BO – 2)**

Regulativy pro území BO se použijí i pro území BO – 1, BO – 2, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

#### **Využití funkce indexu BO – 1:**

- 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 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m<sup>2</sup>) bude stát jedna polovina dvojdomu -- jeden řadový dům);
  - min. 400 m<sup>2</sup> pro řadový rodinný dům;
  - min. 2000 m<sup>2</sup> pro bytový dům;
  - koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku; minimálně 50 % plochy pozemku u rodinných domů a minimálně 40 % u bytových domů bude využito pro zeleň;
  - výškové omezení: - u rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;
  - u bytových domů: max. čtyři nadzemní podlaží (vč. technické-ho přízemí a podkroví); výška 12,0 m.
  - bytové domy budou mít řešeno odstavování vozidel garážovými stáními, nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v následujícím počtu:
  - byt o jedné obytné místnosti: 0,5 parkovacích stání
  - byt do 50 m<sup>2</sup> celkové plochy: 1 parkovací stání
  - byt nad 50 m<sup>2</sup> celkové plochy: 2 parkovací stání,
  - přičemž min. polovina celkového počtu stání bude umístěna v rámci objektu.

#### Využití funkce indexu BO – 2:

- 1) Základní funkční využití:
- bydlení pouze v rodinných domech
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- zpevněné plochy pro obsluhu rodinných domů (př. Kontejnerové stání pro separovaný odpad)
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - zeleň obytná, veřejná a ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:

- dle funkce BO

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. 500 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom
- koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku;
- koeficient zeleně: min. 50 % plochy pozemku;
- výškové omezení: - u rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 11,5 m;
- dešťové vody z veřejně přístupných prostor budou odvedeny oddílnou dešťovou kanalizací do vhodného recipientu.

## 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 (nadmírné 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 sítě;
  - 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 podmíněně regulačním plánem RP-02 a plochy podmíněně 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 m<sup>2</sup> 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)**

- I) 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;
  - provoz 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 sportovně rekreačním účelům (specifické využití).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - golfové hřiště
  - vodní plochy a toky
  - pěší cesty;
  - solitérní a izolační zeleň; louky.
- 3) Přípustné funkce:
  - příslušné služby a zařízení (klubovny, šatny, stravování);
  - ZPF a LPF obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí;
  - jiné sportovní a rekreační využití pouze v tom případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území a vlastní golfové hřiště;
  - zařízení pro údržbu areálu;
  - byt správce;
  - příslušné místní a obslužné komunikace;
  - drobné doprovodné objekty budou umísťovány ve vzdálenosti min. 300 m od hranice parku.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - výstavba pro jiné účely.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
  - koeficient (%) zastavění: vzhledem k rozloze vlastního hřiště je zastavění přípustnými objekty zanedbatelné, žádoucí je koncentrovat objekty na co nejmenším počtu míst (lze oddělit prostory pro návštěvníky od areálu údržby);
  - objekty vybavení golfového hřiště nesmí (jednotlivě) přesáhnout zastavěnou plochu 200 m<sup>2</sup>
  - výškové omezení: 6,0 m.

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

- 1) Základní funkční využití:
  - plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo zahrádkářskou činnost a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - sady a zahrady;
  - chaty a rekreační domky, chalupy;
  - příslušné komunikace a parkoviště.
- 3) Přípustné funkce:

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

## **Článek 15**

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

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k soustředění výrobních a skladových ploch s možným (minimalizovaným) vlivem na okolí, nesmí mít negativní účinky na obytná území. Lokalizují se v dobré vazbě na nadřazenou silniční síť.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- objekty průmyslové výroby a služeb;
  - administrativa v rámci areálů (resp. objektů);
  - servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky, ap.;
  - objekty skladů a překladišť;
  - stavební dvory, ap.;
  - objekty zemědělské výroby vč. skladů a údržby staveb a techniky;
  - příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy;
  - příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravní odpadních vod, odlučovače aj.);
  - ochranná a izolační zeleň.
- 3) Přípustné funkce:
- vodní plochy;
  - specifické služby a stravovací zařízení;
  - parkoviště a dopravní zařízení;
  - čerpací stanice PHM;
  - sběrný a třídiřný 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, **v ploše VS.1 je stanoven minimální koeficient zeleně 20 %.**

## **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;
  - vzorkovny, 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, úpravny a čerpací stanice vody;
  - rozvodny, trafostanice;
  - regulační stanice plynu;
  - hasičské zbrojnice;
  - sběrný odpadových surovin;
  - základny údržby komunikací a technické infrastruktury.
- 3) Přípustné funkce:
- provozy údržby;
  - související administrativa;
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - ochranná a izolační zeleň.
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
  - pohotovostní bydlení jako doplňková funkce k funkci hlavní v rozsahu max. 1 bytu
  - v ploše TP.1 areál Technických služeb včetně dílen, skladů, přístřešků pro vozový park, sběrného dvora a souvisejícím administrativním zázemím. Podmínkou výstavby areálu je koordinace se záměrem bypassu na okružní křižovatce Jesenice – sever mezi větvemi II/603 a II/101.
- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení
  - zdravotnictví, sociální služby;
  - sport a rekreace.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: ~~není stanoven bude řešeno individuálně.~~
  - výškové omezení: 9,0 m, výjimkou mohou být věžové vodojemy, věže hasičských zbrojnic ap., v ploše TP.1: 10 m

### **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;
  - umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.;
  - izolační a doprovodná zeleň.
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
- 4) Nepřípustné funkce:
  - nová výstavba kromě staveb dle odstavce 2 vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu;
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou ochranného pásma vodních zdrojů;
  - zneškodňování jakýchkoli odpadů;

- skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.
- 5) 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)
  - **v ploše ZO.1 dopravní napojení plochy TP.1 a bypass na okružní křižovatce Jesenice sever mezi větvemi II/603 a II/101**
- 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 správci, a to u Botiče s Povodím Vltavy, a. s., u Zahořanského potoka s Lesy České republiky, s. p., oblastní správou vodních toků Benešov, a u Jesenického potoka s Povodím Vltavy, státním podnikem.
- 6) V řešeném území se nachází výhradní ložisko cihlářských hlín B3 125400, Dolní Jirčany, DP 700504, v chráněném ložiskovém území Dolní Jirčany 12540000, Dolní Jirčany – cihlářská surovina. Podmínky pro 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 biocenter 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 jízárna
  - 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 jízárny, 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 umisťování 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 umístování billboardů a velkoplošných reklam nad 4 m<sup>2</sup>

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 I1603(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 poldr;
  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
  24. areál technických služeb
- 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 Spoje. 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

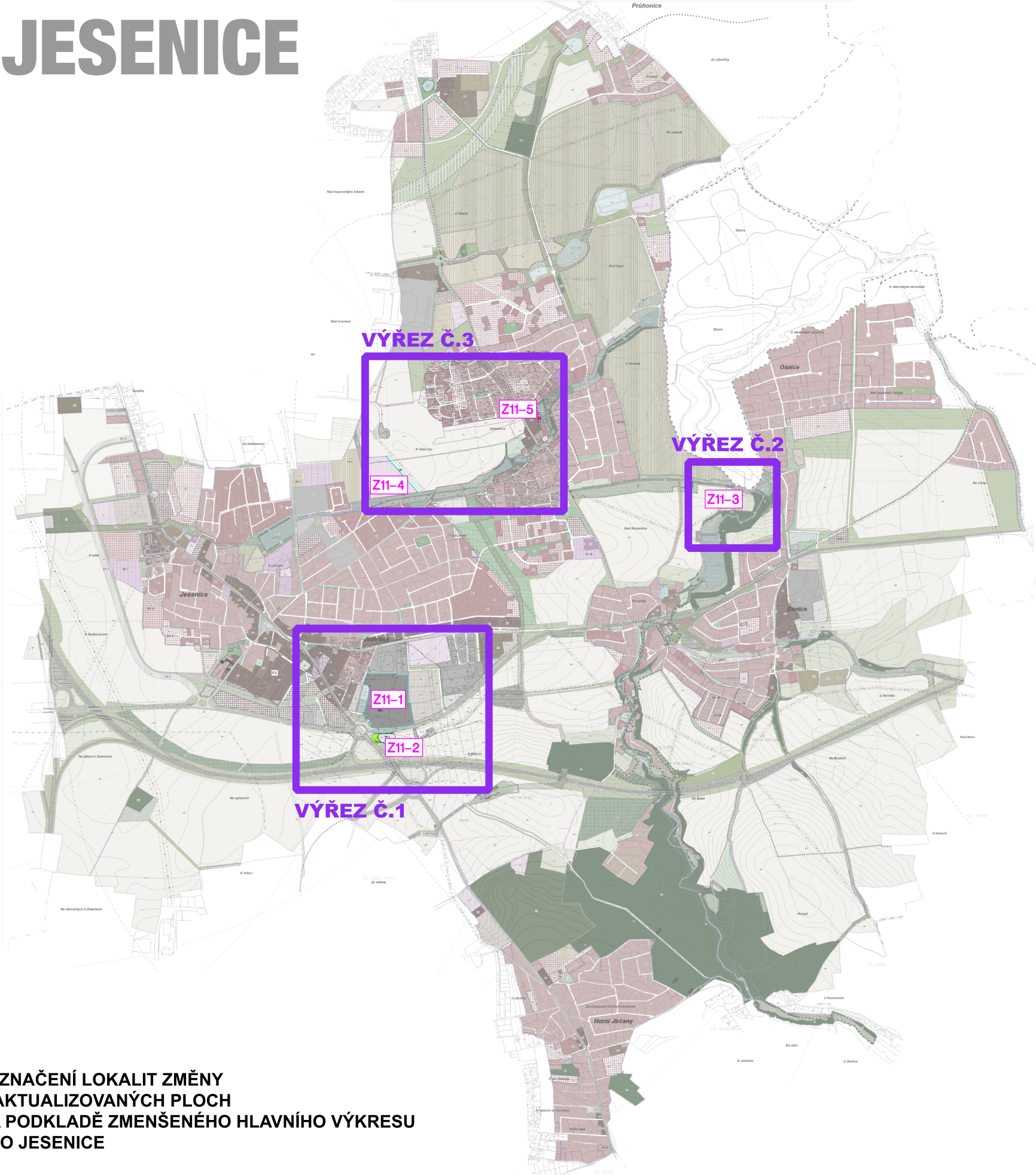
#### Vymezení některých pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- 1) **Řemeslnou činností** jsou provozovny do 50 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitečné hmotnosti nad 1,5 t, ne-způsobující hluk, zápach, vibrace ani jiné negativní vlivy nad úroveň přípustnou pro bydlení.
- 2) **Nerušící drobnou výrobou** jsou provozovny do 100 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitečné 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. Zatravněvané dlaždice jsou součástí zpevněné plochy.

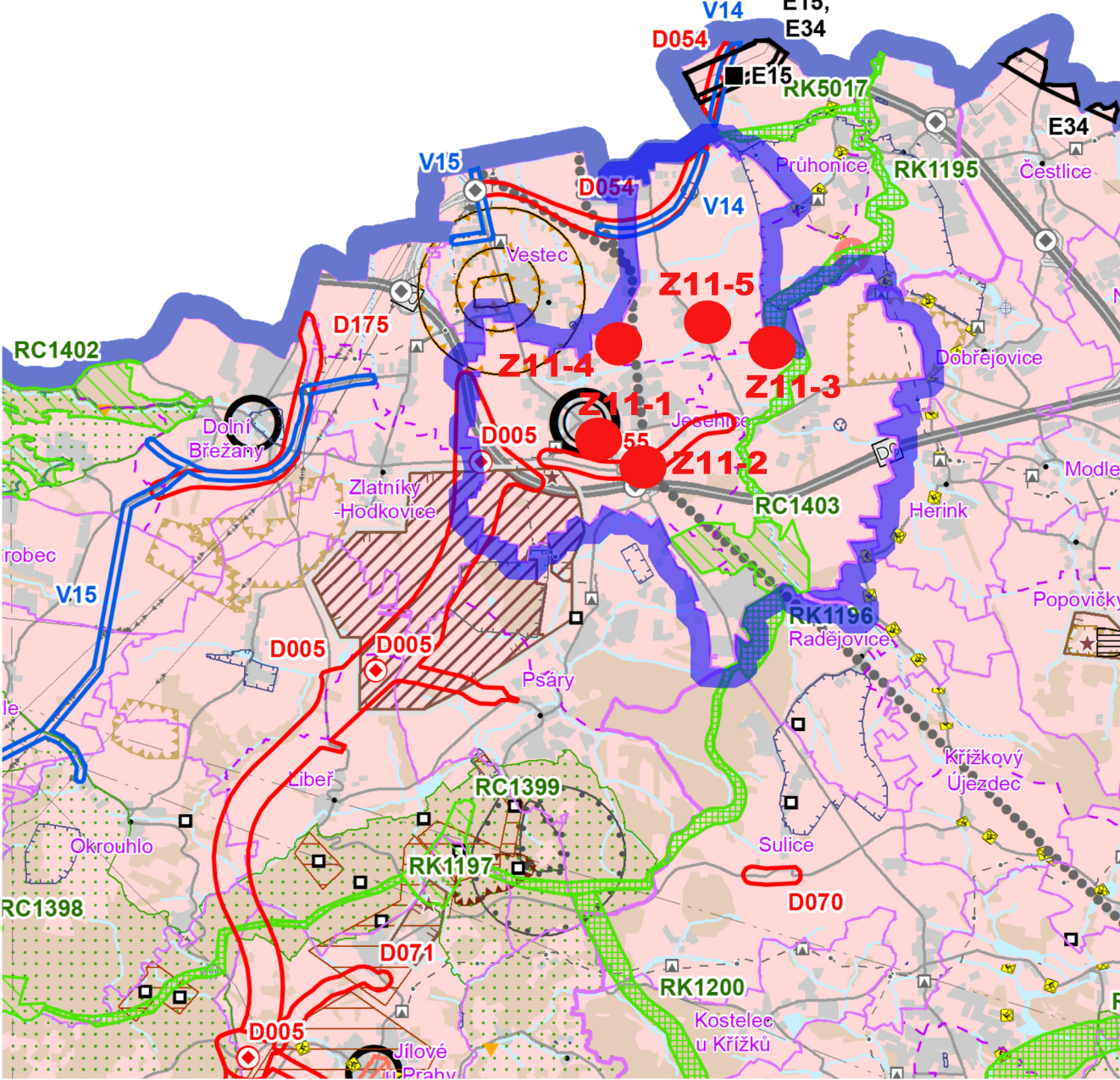
- 7) **Koeficient zastavění** udává maximálně přípustný procentní podíl zastavěné plochy z plochy pozemku. Zpevněné plochy se jako zastavěné nezapočítávají.
- 8) **Současně zastavěným územím** se rozumí části území obce, vymezené hranicí současně zastavěného území obce dle výkresu č. I – Využití území.
- 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 m<sup>2</sup>.
- 15) **Liniové stavby** jsou stavby, pro něž je charakteristický délkový rozměr, jedná se o stavby sítí technického vybavení a pozemních komunikací.
- 16) **Výškovým omezením** se v regulativech vždy rozumí maximální výška stavby od nivelety původního terénu v místě stavby.
- (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  
A AKTUALIZOVANÝCH PLOCH  
NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU  
ÚPO JESENICE

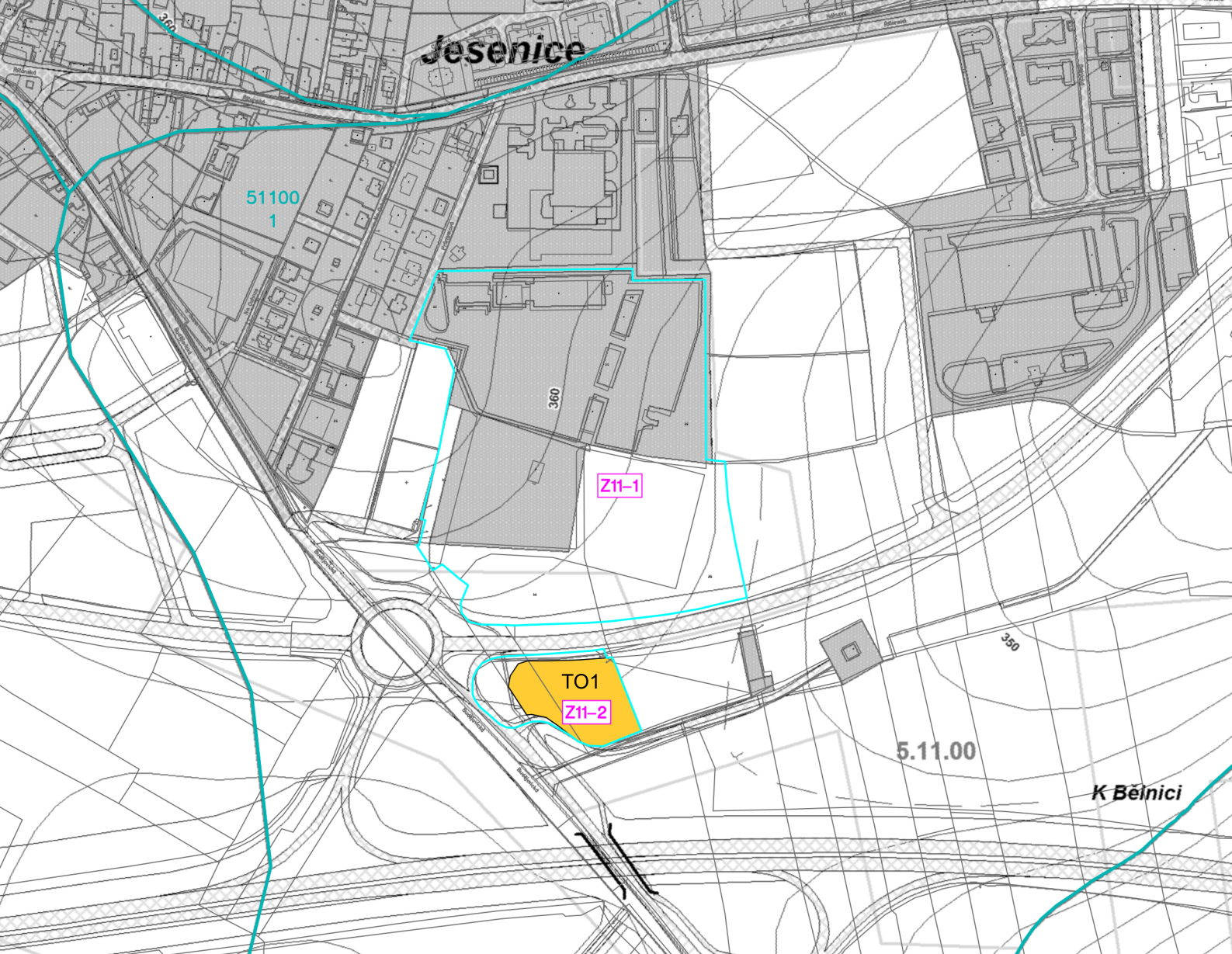
CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB  
CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ MĚSTA JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU RADIOLOKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY  
DO SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ MĚSTA ZASAHUJE VYMEZENÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY: II. PÁSMO DO 500 M OD STŘEDU PŘÍHRADOVÉ VĚŽE  
A III. PÁSMO DO 1000 M OD STŘEDU PŘÍHRADOVÉ VĚŽE  
DO SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ OBCE ZASAHUJE VYMEZENÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY: KORIDOR RR SMĚRŮ  
- ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ PRO NADZEMNÍ STAVBY



VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR STŘ. KRAJE  
VE ZNĚNÍ 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. A 8. AKTUALIZACE

-  HRANICE K.Ú. JESENICE
-  **Z11-1** OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY
-  UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI  
A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

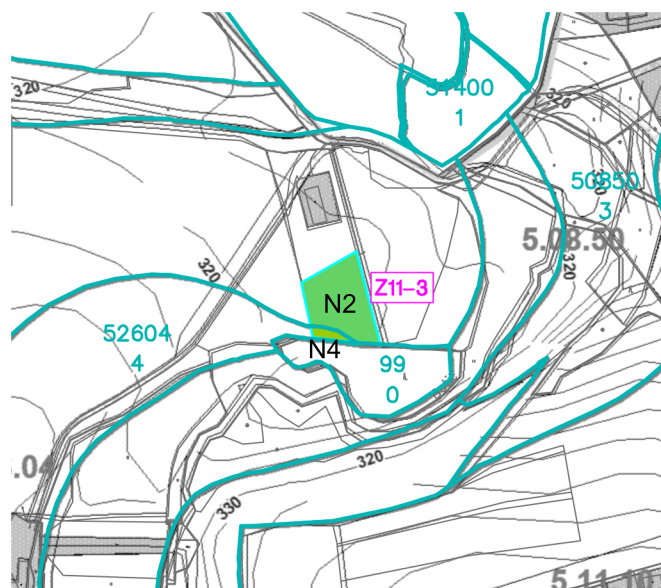
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 11 ÚPO JESENICE  
OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ  
1 : 25 000



## LEGENDA

	lokality změny č. 11
	zábor ZPF v I. třídě ochrany vyvolaný změnou č. 11
	navrácení ZPF ve II. třídě ochrany změnou č. 11
	navrácení ZPF ve IV. třídě ochrany změnou č. 11
	hranice, kód a třída ochrany BPEJ

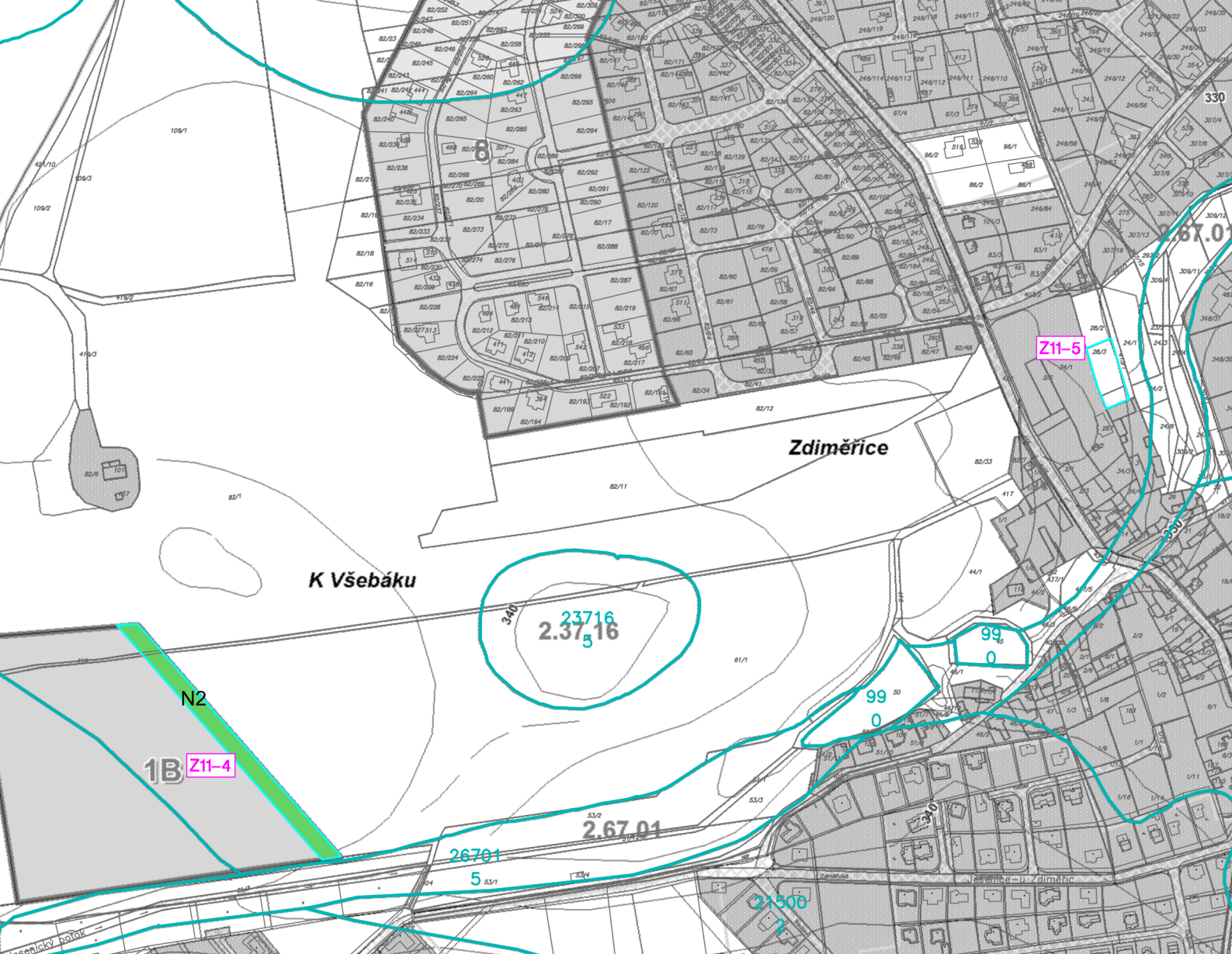
## VÝŘEZ 1



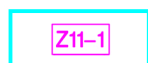
## VÝŘEZ 2

# OD2

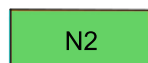
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 11 ÚPO JESENICE  
PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZY Č. 1 A Č. 2 1 : 5000



## LEGENDA



lokality změny č. 11



navrácení ZPF ve II. třídě ochrany změnou č. 11



hranice, kód a třída ochrany BPEJ

VÝŘEZ 3

# OD2

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 11 ÚPO JESENICE  
PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ Č. 3

1 : 5000