

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN

ZMĚNA Č. 4

Textová část změny územního plánu –
odůvodnění návrhu
verze pro předložení schvalujícímu
orgánu

Červenec 2026

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN – ZMĚNA Č. 4

Textová část změny územního plánu – ODŮVODNĚNÍ

červenec 2026

Objednatel:



Obec Jenštejn

9. května 60, 250 73 Jenštejn

+420 286 851 985, info@jenstejn.cz

Pořizovatel:



Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

Masarykovo náměstí 1/6,

250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

+420 326 909 138, petra.drabkova@brandysko.cz

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Petra Drábková, Marie Poborská

Zpracovatel:

unit

UNIT architekti s.r.o

Thákurova 9, 166 34 Praha 6

+420 224 356 470

info@unitarch.eu

Kontaktní osoba: Ing. arch. Filip Tittl

Hlavní architekt: prof. Ing. arch. Michal Kohout

ČKA 01003



prof. Ing. arch. Michal
Kohout
2026.07.24 10:34:42
+02'00'

Vedoucí projektu: Ing. arch. Zdenka Kornoušková Říhová

Projekční tým: Ing. arch. Zdenka Kornoušková Říhová

Ing. arch. Barbora Uličná

Ing. Petr Hrdlička / technická infrastruktura

Ing. arch. Petr Preininger / dopravní infrastruktura

Ing. Michal Kovář / koncepce uspořádání krajiny

OBSAH

Seznam použitých zkratk.....	5
A/ Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu.....	7
B/ Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona	9
C/ Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	14
C.1/ VYHODNOCENÍ STANOVISEK DORUČENÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	15
<i>Vyhodnocení stanovisek doručených k návrhu, podle § 94 stavebního zákona:.....</i>	<i>15</i>
<i>Vyhodnocení stanoviska nadřízeného orgánu, podle § 101 stavebního zákona.....</i>	<i>24</i>
<i>Vyhodnocení připomínek k návrhu dle § 98 odst. 5 stavebního zákona:</i>	<i>27</i>
C.2/ VYHODNOCENÍ STANOVISEK DORUČENÝCH K OPAKOVANÉMU SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	29
<i>Vyhodnocení stanovisek doručených k návrhu, podle § 94 stavebního zákona:.....</i>	<i>29</i>
<i>Vyhodnocení stanoviska k podstatné úpravě návrhu podle § 103 odst. 2 stavebního zákona</i>	<i>35</i>
D/ Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 38	
D.1/ <i>Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....</i>	<i>38</i>
D.2/ <i>Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem</i>	<i>48</i>
D.3/ <i>Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....</i>	<i>50</i>
D.4/ <i>Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP Středočeského kraje a určených k řešení v ÚPD Jenštejn.....</i>	<i>53</i>
D.5/ <i>Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav a určených k řešení v ÚPD Jenštejn.....</i>	<i>57</i>
D.6/ <i>Z hlediska návaznosti na stávající ÚPD a ÚPP.....</i>	<i>58</i>
E/ Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)	58
F/ Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vč. výsledků vyhodnocení na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	65
G/ Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	66
H/ Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	66
I/ Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů dle § 122 odst. 3.....	67
I.1 <i>Vymezení řešeného území.....</i>	<i>67</i>
I.2/ <i>Vymezení zastavěného území.....</i>	<i>68</i>
I.3/ <i>Urbanistická koncepce</i>	<i>68</i>
I.4/ <i>Doprava.....</i>	<i>69</i>
I.5/ <i>Technická infrastruktura.....</i>	<i>70</i>
I.6/ <i>Koncepce uspořádání krajiny.....</i>	<i>71</i>
I.7/ <i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....</i>	<i>71</i>
I.8/ <i>Prostorová a další regulace.....</i>	<i>72</i>
I.9/ <i>Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby</i>	<i>72</i>

I.10/	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.....	72
I.11/	Územní studie.....	72
I.12/	Etapizace	73
I.13/	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	73
I.14/	Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	75
I.15/	Návrhové plochy.....	76
I.16/	Pokyny úpravy návrhu po společném jednání a veřejném projednání.....	80
J/	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	82
K/	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	82
L/	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	83
M/	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	86
M.1/	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	86
M.2/	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa.....	93
N/	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	94
N.1/	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DORUČENÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	94
	Vyhodnocení připomínek, podle § 97 stavebního zákona.....	94
N.2/	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DORUČENÝCH K OPAKOVANÉMU SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	102
	Vyhodnocení připomínek, podle § 97 stavebního zákona.....	102
O/	Přílohy.....	115
P01	Tabulka porovnání návrhových ploch.....	115
P02	Tabulky předpokládaných záborů půdního fondu.....	115
P03	Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu	115
P04	Protokol o souladu územního plánu s jednotným standardem.....	115

Seznam použitých zkratk

- ČOV – čistírna odpadních vod
- DO – dotčené orgány
- KÚ – Krajský úřad
- OP – ochranné pásmo
- PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
- plochy s RZV – plochy s rozdílným způsobem využití
- PÚR – politika územního rozvoje
- ÚAP – územně analytické podklady
- ÚP – územní plán
- ÚPD – územně plánovací dokumentace
- ÚS – územní studie
- VN/VVN – vysoké / velmi vysoké napětí el. vedení
- VPS – veřejně prospěšná stavba
- VPO – veřejně prospěšné opatření
- ZÚR – Zásady územního rozvoje

- ZPF – zemědělský půdní fond

A/ Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

(dle čl. II., odst. 1., písm. a) přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (nový), dále jen „stavební zákon“)

Zastupitelstvo obce Jenštejn v samostatné působnosti schválilo Zprávu o uplatňování územního plánu Jenštejn a rozhodlo usnesením ze dne 18. 6. 2024 o pořízení Změny č. 4 Územního plánu Jenštejn s prvky regulačního plánu (dále jen „Změna č.4 ÚP“) v souladu s § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Jenštejn jsou pokyny pro zpracování změny ÚP v rozsahu zadání změny. Dne 18. 6. 2024 zastupitelstvo obce schválilo a jmenovalo v souladu s § 6 odst. 6) písm. e), v souladu s § 47, §51 a §53 zákona č. 183/2006 Sb, v platném znění starostu obce pana Norberta Hlaváčka, jako určeného zastupitele pro pořizování územně plánovací dokumentace, (dále jen „určený zastupitel“).

Krajský úřad Odbor životního prostředí a zemědělství Stč. kraje svým stanoviskem č. j. 075703/2024/KUSK ze dne 18.6.2024 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Návrh byl upraven dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů – dále též stavební zákon.

Na základě posouzení upravené dokumentace pořizovatelem a určeným zastupitelem došlo k oznámení termínu konání společného jednání a veřejného projednání. Společné jednání se konalo dne 2. 10. 2025 v 10:00 v zasedací místnosti v přízemí budovy obecního úřadu Jenštejn. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů doručených ke společnému jednání je součástí odůvodnění. Ve stanovisku KÚ Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství byl vysloven nesouhlas se zařazením vybraných zastavitelných ploch do změny územního plánu, který byl vyřešen změnou stanoviska.

Veřejné projednání bylo v souladu s § 93 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. OSÚÚPPP-104792/2025-DRAPE na úřední desce Pořizovatele a obce Jenštejn. Veřejné projednání se konalo dne 2. 10. 2025 v 11:00 v zasedací místnosti v přízemí budovy obecního úřadu Jenštejn. Do stanoveného data 17. 10. 2025 byly doručeny připomínky veřejnosti, které jsou vyhodnoceny v odůvodnění.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko nadřízeného orgánu dle § 101 stavebního zákona ve kterém konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Na základě výsledků projednání došlo k upravení návrhu územně plánovací dokumentace a bylo nařízeno pořizovatelem nové projednání v rozsahu nově negativně dotčeného veřejného zájmu (podstatné úpravy) dle § 103 stavebního zákona – změněna na výškovou hladinu II. (0–7 m) v návrhových lokalitách 2a (mimo ploch Z.15a–c) a 4, úprava regulativu parametru nových místních a obslužných komunikací.

Dále bylo postupováno dle § 103 stavebního zákona.

Svým stanoviskem č. j. 02679/2026/KUSK ze dne 20. 3. 2026 k podstatné úpravě sdělil Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, že se nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani k podstatné úpravě. Dále vyloučil významný vliv na ptačí oblasti, evropsky významné lokality stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence úřadu na základě stanoviska dle 45i odst. stavebního zákona č. j. 02679/2026/KUSK (SZ_02679/2026/KUSK/2) ze dne 10. 3. 2026.

Opakované společné jednání se konalo dne 27. 5. 2026 v 10:00 v kanceláři pana starosty v 1. patře obecního úřadu. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů doručených ke společnému jednání je součástí odůvodnění.

Veřejné projednání bylo v souladu s § 93 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. OSÚÚPPP-53950/2026-DRAPE na úřední desce Pořizovatele a obce Jenštejn. Veřejné projednání se konalo dne 27. 5. 2026 v 10:15 v zasedací místnosti v kanceláři pana starosty v 1. patře obecního úřadu. Do stanoveného data 11. 6. 2026 byly doručeny připomínky veřejnosti, které jsou vyhodnoceny v odůvodnění.

Do 15 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání neuplatnil stanovisko nadřízený orgán k podstatné úpravě návrhu.

Na základě výsledku projednání byl návrh územně plánovací dokumentace Změna č. 4 územního plánu Jenštejn upravena a předložena zastupitelstvu obce k vydání.

Zastupitelstvo obce na svém řádném zasedání dne XX. XX. 2026 vydalo Změna č. 4 územního plánu Jenštejn, usnesením č. XXXX.

B/Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

(dle čl. II., odst. 1., písm. b) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Soulad s cíli územního plánování dle §18 stavebního zákona

§38 odst. (1)

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Návrh Změny č. 4 ÚP vychází z platného ÚP, který doplňuje o zpřesnění regulativů využití a prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu. Předmětem Změny č. 4 ÚP je také koordinace využití a prostorového uspořádání ploch stabilizovaných a optimalizace rozvojových území dle evidovaných Územních studií (vycházejících z požadavků platného ÚP). Dále dochází k dílčím úpravám v koncepci technické a dopravní infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny a doplnění vybavenosti území tak, aby byla podpořena soudržnost obyvatel území, aniž by však měly tyto úpravy nepříznivý vliv na životní prostředí či životní podmínky budoucích generací.

§38 odst. (2)

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Změna č. 4 ÚP komplexně řeší využití území obce, stanovuje jeho prostorové uspořádání a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj – respektuje vyváženost environmentálních, sociálních a ekonomických aspektů rozvoje. Vyhodnocení potenciálu rozvoje a využití území bylo provedeno v kap. K/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

§38 odst. (3)

Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Návrh Změny č. 4 ÚP zvyšuje kvalitu vystavěného prostředí sídla nastavením přesnějších plošných a prostorových regulativů. Prostorové regulativy vychází z charakteru stávající zástavby a navazují tak na identitu místa. Kvalita vystavěného prostředí a harmonické prostředí pro

každodenní život obyvatel jsou posilovány také vymezením nového centra mezi Starým a Novým Jenštejnem a úpravou ploch veřejných prostranství a doplněním občanského vybavení a sportu.

§38 odst. (4)

Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Návrh Změny č. 4 ÚP je zpracován s cílem ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, přičemž vychází z obsahové stránky stávajícího ÚP a rozvíjí ji. Za kulturní a civilizační hodnoty je považováno například vymezení veřejných prostranství jako urbanisticky významných staveb v území a stanovení podrobnějších podmínek pro zástavbu s ohledem na možný vliv nové výstavby na ráz historických obcí či okolní krajinu. Návrh Změny č. 4 ÚP chrání krajinu také tím, že dochází k plošnému zvětšení rozsahu nezastavěného území – jelikož celkově dochází ke snížení rozsahu zastavitelných ploch vlivem zrušení navrhovaných dopravních obchvatů a navazujících ploch výroby. Vyhodnocení potenciálu rozvoje a využití území bylo provedeno v kap. *K/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch* a *M/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa*.

§38 odst. (5)

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č. 4 ÚP je zpracována s přihlédnutím k platným právním předpisům včetně procesu pořízení koordinovaného orgány územního plánování. Stěžejním předpisem stanovujícím proces pořizování změny je přitom stavební zákon v platném znění.

§39, písm. a)

zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Při zpracování Návrhu Změny č. 4 ÚP byly respektovány zjištěné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území.

§39, písm. b)

stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území

Koncepce rozvoje území i urbanistická koncepce Návrhu Změny č. 4 ÚP vychází z koncepce platného ÚP a rozvíjí dále specifické hodnoty a podmínky řešeného území. Důraz je kladen zejména na zpřesnění pravidel pro zástavbu a na regulativy využití.

**§39, písm. c)
prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území**

Princip navrhovaných změn v území je obsažen již v koncepci stávajícího Územního plánu. Návrh Změny č. 4 ÚP je přejímá, prověřuje a doplňuje s ohledem na stanovené úkoly.

**§39, písm. d)
stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství**

Návrh Změny č. 4 ÚP stanovuje tyto požadavky několika způsoby. V rámci základního členění stanovuje základní požadavky na uspořádání území – vymezuje zastavěné, zastavitelné území a volnou krajinu. Změna č. 4 ÚP rovněž vymezuje plochy s podmínkou zpracování územní studie, kterými má dojít k podrobnému prověření využívání a prostorového uspořádání území, ve kterém dojde k rozsáhlejším změnám a které nemohly být v koncepci zpřesněny na základě evidovaných územních studií. V rámci stanovení podmínek pro využití ploch stanovuje podrobnější podmínky prostorového uspořádání definující cílový charakter zástavby. Požadavky na uspořádání staveb (vč. např. jejich vztahu k veřejným prostranstvím) definují také vymezené prvky regulačního plánu.

**§39, písm. e)
vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch**

Návrh Změny č. 4 ÚP minimalizuje rozšíření sídla do krajiny – jelikož celkově dochází ke snížení rozsahu zastavitelného území vlivem zrušení navrhovaných dopravních obchvatů a navazujících ploch výroby. Návrh Změny č. 4 ÚP přebírá beze změny veškeré požadavky na znovuvyužití území bývalého areálu JZD Jenštejn, stanovené v platném ÚP, tj. vymezenou transformační plochu T.01, požadavek na zpracování ÚS i navržené využití areálu specifikované

plochou s RZV – smíšené obytné – se specifickým využitím [SX.spec].

§39, písm. f)

s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu

V návrhu Změny č. 4 ÚP byl doplněn požadavek na vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více v nezastavěném území. Požadavek je v Textové části v kapitole *F.1 Obecné požadavky na území*. Podrobnější odůvodnění tohoto požadavku → Odůvodnění, *kap. 1.14/ Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3*.

§39, písm. g)

stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

Tyto podmínky jsou stanoveny již v koncepci platného Územního plánu. Návrh Změny č. 4 ÚP z této koncepce vychází, pouze v dílčích částech sídla upravuje prostorovou organizaci sídelní struktury, rozšiřuje škálu druhů využití s cílem vytvořit vhodné podmínky pro obnovu a rozvoj kvalitního bydlení. S cílem podpořit rekreační potenciál obce zpřesňuje také koncepci uspořádání krajiny revizí vymezení krajinných pásů podél sídla a doplněním sítě cyklotras.

§39, písm. h)

prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení

Podmínky pro umístění a uspořádání staveb a pro provedení změn v území jsou stanoveny s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Návrh Změny č. 4 ÚP v regulativech ploch s RZV a aplikováním prvků regulačního plánu reflektuje lokální podmínky a hodnoty území v různých částech města – např. v historických jádrech původních vesnic definuje přísnější podmínky pro veškerou výstavbu (výškovou regulaci a stavební čáry) a v zastavitelných plochách, kde by mohlo dojít k necitlivému zastavěné rozhraní sídla a krajiny usměrňuje rozvoj podél stávající nebo navrhované sítě ulic tak, aby vznikl přirozený přechod města do krajiny (znovu pomocí stavebních čar).

§39, písm. i)

stanovovat pořadí provádění změn v území

Etapizace se Změnou č. 4 ÚP ruší.

§39, písm. j)
koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území

Návrh Změny č. 4 ÚP koordinuje zájmy obce na provedení změn v území vymezením nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou vymezení plochy K.12 – tyto změny umožňují vytvoření náměstí jako ústředního veřejného prostoru s adekvátní občanskou vybaveností a krajinným prostranstvím spojujícími obě části obce. A dále vymezením nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost (Z.26 a Z.28) – reaguje na deficit občanské vybavenosti.

§39, písm. k)
vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Součástí Návrhu Změny č. 4 ÚP je aktualizace vymezení VPS a VPO.

§39, písm. l)
vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot

Návrh Změny č. 4 ÚP minimalizuje zásahy do krajiny a jejích ekosystémů.

§39, písm. m)
uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu

Návrh Změny č. 4 ÚP minimalizuje rozšiřování sídla do volné krajiny a přejímá koncepci uspořádání krajiny platného ÚP, která tento požadavek naplňuje – dochází jen k dílčím úpravám ve vymezení jednotlivých ploch změn v krajině.

§39, písm. n)
prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Návrh Změny č. 4 ÚP tento požadavek naplňuje – např. zrušení návrhových ploch dopravních obchvatů, které pozbyly svého významu a potřeby.

§39, písm. o)
vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany

Návrh Změny č. 4 ÚP se nedotýká specifických podmínek civilní ochrany ani jím ovlivněných území.

§39, písm. p)

vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch

Z hlediska důsledků náhlých hospodářských změn jsou zranitelná zejména území monofunkční a jinak jednostranně orientovaná. Tato území se ve stávajícím ÚP nenachází a ani Návrh Změny č. 4 ÚP žádná monofunkční území nově nevymezuje. Naopak rozšiřuje regulativy využití ploch tak, aby s ohledem na charakter a využití dané plochy byly přípustné i další formy využití, vhodně doplňující hlavní využití dané plochy s RZV.

**§39, písm. q)
určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území**

Součástí Návrhu Změny č. 4 ÚP nejsou žádné asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území.

**§39, písm. r)
regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití**

Navrhované úpravy a jejich využití nemají výrazný vliv na využívání přírodních zdrojů a jsou z tohoto pohledu v souladu s koncepcí platného Územního plánu, zejména za splnění jiných právních předpisů v navazujících projektových fázích.

Změna č. 4 ÚP se nijak negativně nedotýká nezastavěného území, změnou dochází k optimalizaci využití zastavěného území a zastavitelných ploch a napomáhá tak i k ochraně přírodních zdrojů v nezastavěném území okolní krajiny.

**§39, písm. s)
vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis**

Návrh Změny č. 4 ÚP splňuje podmínky pro ochranu podle zvláštních právních předpisů. Případný vliv koncepce ÚP na životní prostředí a udržitelný rozvoj území nebyl dle posouzení příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny vyhodnocen. Podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění *F./ Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčí oblast.*

C/ Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se

stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

(dle čl. II., odst. 1., písm. c) přílohy č. 8 stavebního zákona)

C.1/ VYHODNOCENÍ STANOVISEK DORUČENÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Vyhodnocení stanovisek doručených k návrhu, podle § 94 stavebního zákona:

Do stanoveného data obdržel Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jako pořizovatel následující stanoviska:

Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I

adresa: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4

spisová značka DO: ZN/MZP/2025/210/43
naše číslo jednací: OSÚÚPPP- 127735/2025-DRAPE

Citace:

„Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

V území obce Jenštejn se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů.

Proti návrhu změny č. 4 územního plánu obce Jenštejn proto nemáme žádné námitky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví

adresa: Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4

datum doručení: 11.09.2025
spisová značka DO: MPO 96126/2025
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-111480/2025-DRAPE

Citace:

„S návrhem Změny č. 4 výše uvedeného územního plánu souhlasíme.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo vnitra

adresa: Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, IDDS: 6bnaawp

datum doručení: 15.10.2025
spisová značka DO: MV- 76735-23/OSM-2017
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-39094/2025-DRAPE

Citace:

„V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 4 Územního plánu Jenštejn neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Středočeský kraj, koordinované stanovisko

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení: 16.10.2025
spisová značka DO: SZ_124029/2025/KUSK
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-128321/2025-DRAPE

Citace:

„1. Odbor životního prostředí a zemědělství

„dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů dále jen zákon)

1) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona, k návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn nemá připomínky, resp. neuplatňuje žádné požadavky. Charakter koncepce nepředpokládá narušení mj. skladebných částí regionálního či nadregionálního územního systému ekologické stability vymezených v ZÚR Středočeského kraje ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (na území obce Jenštejn, zahrnujícím katastrální území Jenštejn, se částečně nachází regionální biokoridor Vinořská bažantnice – Na Vinořském potoce – RK1151, který je respektován. V důsledku vymezení nových zastavitelných ploch přiměřeného rozsahu přednostně v prolukách zastavěného území a v přímé návaznosti na zastavěná území v prostředí v současné době převážně zemědělsky využívaných pozemků, bez významného zastoupení cenných přírodních stanovišť a soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

2) Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona, sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona byl stanoviskem

vydaným pod č.j. 075703/2024/KUSK ze dne 18. 6. 2024 k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Jenštejn vyloučen **významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

„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 §17a zákona posoudil dokumentaci „změna č. 4 k návrhu územního plánu Jenštejn“ ze srpna 2025 na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona:

Souhlasí s nezemědělským využitím následující pro lokality:

T.05 SX.i – vymezení centra mezi Starým a Novým Jenštejnem o výměře 0,0287 ha. Plocha je drobné výměru a v proluce.

Z.24 SX.i Zahrady v Novém Jenštejně – západ o výměře 0,4741 ha. Plocha uzavírá a zceluje zastavěné území.

Z.25 SX.i Zahrady v Novém Jenštejně – východ o výměře 0,3521 ha. Plocha uzavírá a zceluje zastavěné území.

Z.29a TU – rozšíření ČOV Jenštejn o výměře 0,0005 ha,

Z.29b TU – rozšíření ČOV Jenštejn o výměře 0,0134 ha. Jedná se o rozvoj téměř veřejně prospěšné stavby, tím je převaha veřejného zájmu prokázána.

Z.03, Z.05, Z.06, Z.11, Z.18, K.04, K.11, K.12, K.17, K.21 návrhové plochy jsou převzaté z platného ÚP.

Nesouhlasí s nezemědělským využitím pro lokality:

Z.23 SV Ke Svěmyslicím III

T.06 VX.stáje – areál se stáji

Orgán ochrany ZPF upozorňuje na ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF: zemědělskou půdu I. a II.

třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Převaha veřejného zájmu pro rozsáhlou bytovou zástavbu a občanskou vybavenost nebyla v posuzovaném návrhu ÚPD prokázána. Nelze nahlížet na zrušení navrhovaných ploch, jak je poznamenáno v předložené dokumentaci o celkové výměře 5 ha spadajících do I. třídy ochrany, jako na kompenzaci pro jinou možnou výstavbu.

Z.26 OS – Sportoviště u Hradní ulice

Z.27 SV Doplnění východní uliční fronty Hradní ulice

Z.28 OV – Občanské vybavení u Hradní ulice

Ke všem neodsouhlaseným plochám orgán ochrany ZPF dodává, že další rozsah navržené zastavitelné plochy pro smíšené obytné venkovské/individuální, občanské vybavení sport/veřejné a zemědělskou výrobu – stáje není vhodný. S odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána. Obec Jenštejn disponují dostatečným množstvím rozvojových

ploch pro bydlení, v katastrálním území Dehtary je značné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch, zejména pro bydlení a smíšené obytné venkovské / individuální, občanskou vybavenost veřejnou/ sport. Z hlediska ochrany ZPF není důvod k jejich rozšiřování. Tyto plochy by měly být přehodnoceny dle aktuálních požadavků na rozvoj obce spolu se strmě stoupajícím významem ochrany ZPF. Nové zastavitelné plochy jsou možné akceptovat pouze při současném zrušení jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch jejich převedením zpět na plochy zemědělské tam, kde mohou být tyto plochy účelně obhospodařovány, a to při zohlednění kvality dotčené zemědělské půdy.

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. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, 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 návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn **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: Pořízovatel na základě konzultací a dalších skutečností požádal pod č.j. OSÚÚPPP-158415/2025-DRAPE a sp. zn. OSÚÚPPP-20091/2025-DRAPE dne 19. 12. 2025 o změnu této části stanoviska. Žádosti bylo vyhověno.

Změna stanoviska byla vydána dne 19. 01. 2026 pod č.j. 173370/2025/KUSK.

Změna stanoviska:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil dokumentaci „Přehodnocení stanoviska ke změně č. 4 k návrhu územního plánu obce Jenštejn“ ze srpna 2025 doručené dokumenty ze dne 19.12.2025 na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona:

Souhlasí s nezemědělským využitím pro plochy

Z.26 OS – Sportoviště u Hradní ulice o výměře 0,3408 ha v III. třídě ochrany.

Z.27 SV – Doplnění východní uliční fronty Hradní ulice o výměře 0,17 ha v III. a IV. třídě ochrany.

Z.28 OV – Občanské vybavení u Hradní ulice o výměře 0,5072 ha v III. třídě ochrany.

Vymezené zastavitelné plochy přímo navazují na stávající zastavěné území a zároveň využívají možnost napojení se na existující dopravní i technickou infrastrukturu. Tím, že jsou vymezeny v návaznosti na existující zástavbu. Plochy zastavitelné území doplňují. Jejich rozsah je navržen tak, aby byly odnímány jen nejnútnejší plochy ZPF. Výše zmíněné plochy tak naplňují zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu.

Z.23 SV Ke Svémyslicím III o výměře 1,8442 ha I. třídě ochrany. Plocha byla vymezena v reakci na zrušení zastavitelných ploch dotčených úpravou dopravní koncepce ÚP vyplývající z požadavků „Zadání změny.“ A s ohledem na zrušení zastavitelných ploch na nejkvalitnějších půdách dochází i s vymezením této zastavitelné plochy k výraznému zmenšení záborů půd I. třídy ochrany.

T.06 VX. stáje – areál se stájemi o výměr 0,2858 ha v I. třídě ochrany. Jedná se o stávající zemědělské stáje, které jsou uvnitř zastavěného území obce. Areál se nachází v místě s existující veřejnou infrastrukturou a stabilizovaným charakterem zástavby. Orgán ochrany ZPF souhlasí s tvrzením, že využitím této plochy tak dochází k naplňování veřejného zájmu účelného a hospodárneho využívání zastavěného území.

Orgán ochrany ZPF souhlasil s výše vypsányými plochami i z dalších důvodů uvedených v „Textové části změny územního plánu – odůvodnění návrhu verze pro vydání zastupitelstva“ ze srpna 2025 na straně 54 „Podrobnější odůvodnění nově vymezených návrhových ploch zasahujících na půdy I. třídy ochrany ZPF.“

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 124029/2025/KUSK ze dne 10. 10. 2025 zůstávají nadále v platnosti.

2. Odbor dopravy

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k předkládanému návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn, pozemní síť těchto komunikací je stabilizovaná.“

Vyhodnocení: Vzato 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. 4 územního plánu Jenštejn. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

adresa: Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, IDDS: hhcai8e

datum doručení: 17.10.2025
číslo jednací DO: KHSSC 72320/2025
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-129605/2025-DRAPE

Citace:

„S Návrhem Změny č. 4 ÚP Jenštejn k společnému jednání se souhlasí.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

adresa: Laurinova ul. 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav, IDDS: 8cuhpqx

datum doručení: 23.09.2025
číslo jednací DO: KHSSC 7490-2/2025-MB
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-116526/2025-DRAPE

Citace:

„Na základě posouzení dané dokumentace vydává **souhlasné stanovisko**.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského

adresa: Kozi 4/478, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf

datum doručení: 08.09.2025
značka DO: SBS 45651/2025/OBÚ-02/1
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-109275/2025-DRAPE

Citace:

„**Souhlasné stanovisko k návrhu změny č.4 územního plánu Jenštejn dle § 94 stavebního zákona.**“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí

adresa: Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

datum doručení: 15.10.2025
číslo jednací DO: OŽP-108385/2025-HUZIV
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-128155/2025-DRAPE

Citace:

„- **orgán státní správy lesů (SSL)** příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích:

Na straně 61 textové části ÚP je chybně uvedeno ochranné pásmo lesních pozemků 50 m. Novela lesního zákona z roku 2024 toto pásmo snížila na 30 m. Doporučujeme toto uvést do souladu.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení (kapitola M.2 odůvodnění) bude uvedeno do souladu s platnou legislativou.

„- **orgán ochrany přírody a krajiny** příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny:

Upozorňujeme, že u změn Z.26 a Z.28 bude v povolovacích řízeních na konkrétní záměry v těchto plochách kladen důraz na posouzení vlivu na krajinný ráz vzhledem k umístění ploch ve volné krajině. U změny Z.24 fakticky dochází k posunu izolačního pásu zeleně mezi zastavěnými a zastavitelnými plochami a volnou krajinou, dle naší zkušenosti je realizace izolační zeleně na soukromých pozemcích problematická, bylo by vhodné do projednávané dokumentace doplnit podmíněnost nové výstavby realizací zeleně v ploše K.11.“

Vyhodnocení: V zastavitelných plochách Z.26 a Z.28 bude doplněno do odůvodnění změny územního plánu upozornění, že v povolovacích řízeních na konkrétní záměry bude kladen důraz na posouzení vlivu na krajinný ráz vzhledem k umístění ploch ve volné krajině.

Návrh prověřil skutečné využití a vlastnictví jednotlivých pozemků dotčených plochou změn v krajině K.11. Nově vymezená zastavitelná plocha Z.24 přímo navazuje na stávající zastavěné území. Dotčené pozemkové parcely tvoří souvislý funkční a prostorový celek s jednotlivými stávajícími stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Podmíněnost nové výstavby realizací zeleně v ploše K.11 je bezpředmětná.
--

„- **vodoprávní úřad** příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vodní zákon:

1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.

2. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou

vodovodní síti. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu.

3. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích, tento způsob likvidace dešťových vod bude v územním plánu určen jako prioritní.

4. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.

5. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky, a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. Zástavba v těchto případech bude projednána se správcem vodních toků, tj. s Povodím Labe, státní podnik, včetně veškerých zaústění do recipientu.

6. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Záplavové území je stanoveno u Jirenského potoka. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, budou orgány územního plánování, o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi, vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. V aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění). I tato zástavba musí být odsouhlasena Povodím Labe, s. p. V aktivní zóně záplavového území nesmí být plánována žádná zástavba. Území ohrožená povodněmi a popř. stanovená záplavová území je třeba bezpodmínečně v grafické části zakreslit.

7. Odkanalizování určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).

8. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody.

9. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže

s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních.

10. Příp. navržené TS budou náležitě zajištěny proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.

11. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.

12. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.

13. Zákres vodních toků musí odpovídat Centrální evidenci vodních toků Ministerstva zemědělství ČR zveřejněné na www.voda.gov.cz.

Současně upozorňujeme na dodržení platného Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., ze dne 4. července 2012, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, kam je katastrální území obce Jenštejn zahrnuto.“

Vyhodnocení: Stanovisko má informativní charakter a není směřováno k obsahu Změny č. 4, tedy je bezpředmětné.

Základní obecné požadavky na technickou infrastrukturu se změnou č. 4 územního plánu nemění. U všech systémů technické infrastruktury byly aktualizovány stávající trasy a objekty dle aktualizovaných ÚAP. A zpřesněny návrhy sítí technického vybavení dle zpracovaných územních studií. Dále byly aktualizovány změny vyplývající z platné legislativy.

Záplavové území, které je stanoveno u Jirenského potoka, nezasahuje na území obce Jenštejn. Do řešeného území obce Jenštejn zasahuje záplavové území Vinořského potoka, které se dotýká jeho severozápadní hranice a nekoliduje se zastavěným územím obce.

- **orgán odpadového hospodářství** příslušný podle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Vyhodnocení stanoviska nadřízeného orgánu, podle § 101 stavebního zákona

Středočeský kraj, odbor územního plánování a krajský stavební úřad

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení: 02.02.2026
spisová značka DO: SZ_012560/2026/KUSK ÚPS/No
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-15908/2026-DRAPE

Citace:

„Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu s prvky regulačního plánu (viz usn. č. 181/13/202 ze dne 18.6.2024) z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že **neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.**

Krajský úřad upozorňuje, že ode dne 1. 10. 2025 je účinné úplné znění Politiky územního rozvoje ČR, tj. včetně Změny č. 8.

Zároveň upozorňujeme na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 437/2024 Sb., dle kterého právní účinky úkonů, které v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů nastaly od 1. 7. 2024 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejsou dotčeny, pokud byly učiněny v souladu s dosavadními právními předpisy nebo § 334b stavebního zákona.

Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu, a to i s ohledem na zákon č. 223/2025 Sb., kterým se změnil stavební zákon (tzv. bypass) a upravuje použití informačních systémů stavební správy v přechodném období (do 30. 6. 2026) prostřednictvím ustanovení § 334b odst. 3 stavebního zákona a v souladu s metodickým sdělením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-8699/2025-81 ze dne 28. 2. 2025 (zveřejněno v národním geoportálu územního plánování), které popisuje úkony a časové souvislosti úkonů obce a pořizovatele při vydání a nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace v době platnosti přechodného období podle § 334b stavebního zákona:

- Pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování dle § 105 odst. 1 stavebního zákona;

- Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 2 stavebního zákona;
- Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje označení orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal, datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka dle § 105 odst. 3 stavebního zákona;
- Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace má být doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem dle ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
- Ustanovení § 108 odst. 3 stavebního zákona o povinnosti oznámit uložení změny územně plánovací dokumentace, úplného znění územně plánovací dokumentace po této změně a její adresy v národním geoportálu územního plánování prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy dnem jejího doručení tato nabývá účinnosti se do 30. 6. 2026 nepoužije (dle § 334b odst. 3 stavebního zákona);
- V přechodném období je podle § 334b odst. 6 stavebního zákona povinnost vložení územně plánovací dokumentace do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 3 stavebního zákona splněna, pokud pořizovatel územně plánovací dokumentaci a její úplné znění zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data uveřejnění. To může být již splněno při zveřejnění územně plánovací dokumentace po vydání, pořizovatel však musí zajistit, aby byla dokumentace zveřejněna i po sejmutí veřejné vyhlášky z úřední desky obce, např. na stránkách obce /pořizovatele/ národního geoportálu územního plánování, apod.). Další povinností pořizovatele je zaslat adresu zveřejnění nadřízenému orgánu a opatřit územně plánovací dokumentaci a úplné znění záznamem o účinnosti;
- Pořizovatel z důvodu nepoužití ustanovení § 105 odst. 2 a § 108 odst. 3 stavebního zákona územně plánovací dokumentaci, resp. její změnu neoznamuje veřejnou vyhláškou. Nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace jako opatření obecné

povahy je nutné stanovit podle obecné úpravy ve správním řádu. Účinnost územně plánovací dokumentace nebo její změny nastává 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky obce (podle § 173 odst. 1 správního řádu, jelikož speciální úprava v § 105 odst. 2, resp. § 108 odst. 3 stavebního zákona se nepoužije). Zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup územně plánovací dokumentace, její změny ani úplného znění pořizovatelem nemá v přechodném období vliv na její účinnost. Zároveň upozorňujeme na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 437/2024 Sb., dle kterého právní účinky úkonů, které v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů nastaly od 1. 7. 2024 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejsou dotčeny, pokud byly učiněny v souladu s dosavadními právními předpisy nebo § 334b stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Účinné úplné znění Politiky územního rozvoje ČR, tj. včetně Změny č. 8 platné dne 1. 10. 2025 bude do dokumentace doplněno.

Vyhodnocení připomínek k návrhu dle § 98 odst. 5 stavebního zákona:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

adresa: Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, IDDS: hhcai8e

datum doručení: 29.01.2026
číslo jednací DO: KHSSC 06118/2026
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-15162/2026-DRAPE

Citace:

„Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č.4 územního plánu Jenštejn“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko:

s vyhodnocením připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 územního plánu Jenštejn

se souhlasí.

Odůvodnění:

KHS dne 23.01.2026 obdržela žádost o stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 územního plánu Jenštejn.

K návrhu Změny č. 4 Jenštejn KHS vydala souhlasné stanovisko ze dne 17.10.2025, pod Sp.zn: S-KHSSC 61048/2025, č.j. KHSSC 72320/2025 bez podmínek.

Návrh Změny č. 4 ÚP vymezuje celkem 6 transformačních ploch, 22 zastavitelných ploch a 19 ploch změn v krajině.

Připomínky k návrhu Změny č. 4 ÚP uplatňovali: Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Pražská vodohospodářská společnost, a.s., Ing. Aleš Moudrý.

Jejich připomínkám bylo vyhověno.

Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že v předloženém návrhu dle § 77 zákona č. 258 se návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Jenštejna **nedotýkají zájmů chráněných orgány ochrany veřejného zdraví, a proto nemá připomínky.**

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

adresa: Laurinova ul. 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav, IDDS:
8cuhpqx

datum doručení: 06.02.2026
číslo jednací DO: HSKL 702-2/2026-MB

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-118928/2026-DRAPE

Citace:

„Na základě posouzení dané dokumentace vydává **souhlasné stanovisko.**“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

C.2/ VYHODNOCENÍ STANOVISEK DORUČENÝCH K OPAKOVANÉMU SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Vyhodnocení stanovisek doručených k návrhu, podle § 94 stavebního zákona:

Do stanoveného data obdržel Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jako pořizovatel následující stanoviska:

Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I

adresa: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4

datum doručení: 05.05.2026
spisová značka DO: ZN/MZP/2026/510/13
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-61341/2026-DRAPE

Citace:

„Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sděluje:

Na území obce Jenštejn se nenacházejí limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Více informací k limitům na území obce naleznete na https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/.

Proti návrhu změny územního plánu č. 4 obce Jenštejn tak nemáme námítky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

adresa: Tychonova 1, 160 01 Praha 6, IDDS: hjyaavk

datum doručení: 23.10.2025
spisová značka DO: MO 943211/2025-1322
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-132344/2025-PALEV

Citace:

„K návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vymezené území Ministerstva obrany ČR jevy 73, 82a, 102a a 119 je v textové i v grafické části ÚPD Jenštejn zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a surové politiky

adresa: Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4

datum doručení: 04.05.2026
spisová značka DO: MPO 51097/2026
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-60590/2026-DRAPE

Citace:

„S návrhem Změny č. 4 výše uvedeného územního plánu souhlasíme.“

ODŮVODNĚNÍ

Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Středočeský kraj, koordinované stanovisko

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení: 10.06.2026
spisová značka DO: SZ_059639/2026/KUSK
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-78915/2026-DRAPE

Citace:

„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: 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. **289/1995 Sb.**, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. **334/1992 Sb.**, o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. **254/2001 Sb.**, o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. **201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, č. **224/2015 Sb.**, 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 návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn připomínky.** Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací

dokumentace otčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k předkládanému návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn, pozemní síť těchto komunikací je stabilizovaná.

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. 4 územního plánu Jenštejn. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

adresa: Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, IDDS: hhcai8e

datum doručení:	25.05.2026
číslo jednací DO:	KHSSC 73107/2026
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-71103/2026-DRAPE

Citace:

„Opakovanému společnému jednání návrhu Změny č.4 územního plánu Jenštejn“

s e s o u h l a s í

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

adresa: Laurinova ul. 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav,
IDDS: 8cuhpqx

datum doručení:	19.05.2026
číslo jednací DO:	HSKL- 3869-2/2026 - MB
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-69998/2026-DRAPE

Citace:

„Na základě posouzení dané dokumentace vydává **souhlasné stanovisko.**

...

Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského

adresa: Kozí 4, P.O.BOX 31, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf

datum doručení:	29.04.2026
značka DO:	SBS 23641/2026/OBÚ-02/1
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-59371/2026-DRAPE

Citace:

„Souhlasné stanovisko k návrhu změny č.4 územního plánu Jenštejn dle § 94 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ:

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 4 územního plánu Jenštejn ze dne 28.04.2026 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: Vzato na vědomí.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí

adresa: Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

datum doručení:	09.06.2026
číslo jednací DO:	OŽP-58342/2026-HUZIV
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-78441/2026-DRAPE

Citace:

„- **orgán státní správy lesů (SSL)** příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích (Ing. Andrea Čadilová, tel. 326 653 851):

Bez připomínek.

- **orgán ochrany přírody a krajiny** příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (Ing. Ivana Hanáková, tel. 326 653 864):

Nadále platí naše stanovisko ze dne 15.10.2025 vydané pod č. j. MÚBNLSB-OŽP-108385/2025-HUZIV.

- **vodoprávní úřad** příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

vodní zákon (Eva Hamalčíková, tel. 326 653 860):

Nadále platí naše stanovisko ze dne 15.10.2025 vydané pod č. j. MÚBNLSB-OŽP-108385/2025-HUZIV.

Pokud budou veškeré odpadní vody z Dehtár odvedeny na ČOV Svěmyslice, musí být toto v souladu

s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, tato ČOV musí být dostatečně kapacitní.

- **orgán odpadového hospodářství** příslušný podle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb. o

odpadech, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Petra Fousková, tel. 326 653 858):

Bez připomínek.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Vyhodnocení stanoviska k podstatné úpravě návrhu podle § 103 odst. 2 stavebního zákona

Středočeský kraj, odbor územního plánování a krajský stavební úřad – odbor životního prostředí a zemědělství

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení:	10.03.2026
spisová značka DO:	SZ_029679/2026/KUSK/2
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-399832026-DRAPE

„1) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. **lze vyloučit významný vliv** předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Odůvodnění:

Krajský úřad posoudil předložený návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Jenštejn, který obdržel od Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav – dne 7. 6. 2024. Přitom zohlednil zejména skutečnost, že se na území obce Jenštejn (zahrnující dvě katastrální území Jenštejn a Dehtáry) evropsky významné lokality (EVL), resp. ptačí oblasti (PO) v působnosti Krajského úřadu nenacházejí [nejbližší takové území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0214004 Černý Orel s předměty ochrany čtyřmi typy evropských stanovišť: 2330 – otevřené trávníky kontinentálních dun s paličkovcem (*Corynephorus*) a psinečkem (*Agrostis*), 6510 – extenzivní sečené louky nížin až podhůří (*Arrhenatherion*, *Brachypodio-Centaureion nemoralis*), 9170 – dubohabřiny asociace *Galio-Carpinetum*, 9190 – staré acidofilní doubravy s dubem letním (*Quercus robur*) na písčitých pláních a s jedním předmětem ochrany, kterým je evropsky významný druh živočicha modrásek bahenní (*Maculinea nausithous*) – je vzdáleno od východní hranice řešeného území vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 7,5 km severovýchodním směrem]. Dále také vzhledem k dosavadnímu uplatňování územního plánu (bez významných změn v území a s využitím pouze části vymezených rozvojových ploch) a charakteru navrhované změny (s prověřováním spíše menších změn a úprav funkčního využití bez vzniku požadavků na výraznější intenzifikaci současných způsobů využití území), ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, je zřejmé, že nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v působnosti Krajského

úřadu předpokládat. Orgán ochrany přírody proto vydal stanovisko ve smyslu výše uvedeného výroku.

2) Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., z hlediska ostatních jím chráněných zájmů k předloženému návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Jenštejn **nemá připomínky**. V důsledku uplatňování stávajícího územního ani v souvislosti s navrhovanou změnou plánu nelze předpokládat narušení skladebných částí nadregionálního či regionálního územního systému ekologické stability vymezených v ZÚR Středočeského kraje (v řešeném území je lokalizovaný RK1151 – Vinořská bažantnice – Na Vinořském potoce) ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (do řešeného území nezasahují). Při lokalizaci nových zastavitelných ploch přiměřeného rozsahu na pozemcích v současné době převážně zemědělsky využívaných v návaznosti na zastavěné území, bez negativního ovlivnění cenných přírodních stanovišť a specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Středočeský kraj, odbor územního plánování a krajský stavební úřad – odbor životního prostředí a zemědělství

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení:	20.03.2026
spisová značka DO:	SZ_027900/2026/KUSK
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-399832026-DRAPE

„Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, uplatňuje u pořizovatele následující:

stanovisko příslušného úřadu podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní

prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí),

ve znění pozdějších předpisů (Ing. J. Šefl, I. 859)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb.,

o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona **nepožaduje** zpracovat vyhodnocení vlivů

upraveného návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Předmětem podstatné úpravy jsou změny popsané výše. Úprava koncepce z hlediska obsahu prověřuje změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí považovat za významné, nepředpokládají se nové významné střety v řešeném území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví. Úpravy ve změně ÚP nepředstavují významnou změnu základní koncepce rozvoje obce oproti projednanému návrhu.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Předpokladem je dodržení funkčních regulativů pro jednotlivé plochy. Závažnost a rozsah vlivů tedy lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná.

V územním plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze v souvislosti s rozlohou a druhem zařazených změn vyloučit. V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy, střety nebo rizika v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že úpravu koncepce není nutné posuzovat podle zákona.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

D/ Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

(dle čl. II., odst. 1., písm. d) přílohy č. 8 stavebního zákona)

D.1/ Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) (ve znění po změně č.9 a 8) stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje státu.

Územní plán tyto priority obecně respektuje a navrhovaná změna vzhledem ke svému rozsahu a charakteru nemá významný vliv na jejich vymezení. Dále je uvedeno pouze odůvodnění vybraných priorit, které měly být dle Zprávy o uplatňování prověřeny touto změnou ÚP:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Jelikož jsou zemědělské pozemky v obci z velké části v I. a II. třídách ochrany nedoporučujeme v dalším plánování navrhovat další zastavitelné plochy nebo je navrhovat pouze v případě jejich nezbytnosti a přednostně mimo pozemky v I. a II. třídách ochrany. Z těchto důvodů se domníváme, že ochrana primárního sektoru je v přímém střetu se suburbanizačními procesy v oblasti OB1. Je třeba hledat vyvážený stav s ohledem na potřeby obce a pilíře udržitelného rozvoje. Doporučujeme prověřit možnost vyloučení výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a malých vodních elektráren) v nezastavěném území v souladu s ustanovením § 122 odst. 1. a písm. a) stavebního zákona.

- V Návrhu Změny č. 4 ÚP byl doplněn požadavek na vyloučení výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více v nezastavěném území. Požadavek je v Textové části v kapitole *F.1 Obecné požadavky na území*. Podrobnější odůvodnění tohoto požadavku → Odůvodnění, kap. *I.14/ Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3*.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Pro posílení vztahu obyvatelstva k území je potřeba vyhledávat hodnoty v sídle a krajině (vč. drobných prvků), a je i vhodné vytvářet nové. Je důležité koordinovat budoucí

rozvoj, případně stávající rozvoj vhodně regulovat pomocí nástrojů územního plánování (územní studie, regulační plány, dbát na vytváření dostatku kvalitních veřejných prostranství, takových, která by přispěla k lepší integraci nových obyvatel do sociálních vztahů obce). Dle PÚR se řešené území nachází v oblastech OB1 a S0B9:

- Návrh Změny č. 4 ÚP sociální soudržnost obyvatel posiluje vymezením nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou vymezení plochy K.12 – tyto změny umožňují vytvoření náměstí jako ústředního veřejného prostoru s adekvátní občanskou vybaveností a krajinným prostranstvím spojujícími obě části obce. A dále vymezením nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost (Z.26 a Z.28) – reaguje na deficit občanské vybavenosti.
→ Viz Odůvodnění kap. E/Vyhodnocení souladu se zadáním.
- Odůvodnění vymezení územních studií je uvedeno v kap. I.11/Územní studie.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Je třeba prověřit stávající a budoucí systém veřejných prostranství. Pro rozvojové plochy doporučujeme podmínku dostatečných veřejných prostranství, minimálně dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Je potřeba celé řešení územního rozvoje obce nově prověřit, zejména s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, dle § 122 stavebního zákona. Dále doporučujeme prověřit podmínku např. územních studií a regulačních plánů, které by upřesnily veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu, stanovily pozvolný přechod mezi intravilánem, extravilánem a systémem zeleně v obci i okolo obce nebo regulačním plánem, který zpřesní podmínky zastavitelných ploch.

- Přestože textace Územního plánu navržená Změnou č. 4 ÚP výslovně neobsahuje podmínku minimálního rozsahu veřejných prostranství dle citované vyhlášky, je tento požadavek v koncepci územního plánu zohledněn. Veškeré rozvojové plochy mají detailně zpracované vymezení jak samotných ploch určených k zástavbě, tak i odpovídajících ploch veřejných prostranství. Tato návrhová veřejná prostranství jsou v grafické části územního plánu jednoznačně zakreslena a tvoří integrální součást urbanistické koncepce.
- V případech, kdy se v řešeném území nacházejí rozvojové nebo transformační lokality, jejichž prostorové uspořádání není v grafické části ÚP dostatečně určeno, je pro tyto plochy stanovena podmínka zpracování územní studie. Ta bude sloužit

jako podklad pro stanovení konkrétního urbanistického řešení včetně rozmístění veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Odůvodnění vymezení územních studií je uvedeno v kap. 1.11/ Územní studie.

- Dále některé požadavky uvedené v požadavku (např. vymezení přechodu mezi intravilánem a extravilánem, určení prostupnosti území, umístění prvků veřejné a technické infrastruktury apod.) jsou v Návrhu Změny č. 4 ÚP řešeny pomocí prvků regulačního plánu. Prvky regulačního plánu jsou užívány v celém zastavitelném území tak, aby byly aplikovány jako pravidla pro zástavbu vznikající v rozvojových lokalitách obce, ale také jako nástroje ochrany stávajícího charakteru původní zástavby obou obcí. Podrobněji v kapitole 1.12/ Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Je potřeba koordinovat trasy biokoridorů, návaznosti pěších tras a cyklotras, a i návaznosti ploch zástavby. Dále je třeba koordinovat veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu v návaznosti na rozvoj okolních obcí. Doporučujeme toto zohlednit v případných průzkumech a rozbořech ke změně územního plánu.

- Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci veřejné infrastruktury z platného ÚP, která tento požadavek respektuje.
- Dále viz vyhodnocení priority (20a)

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Vzhledem k charakteru sídla a jeho dosavadnímu rozvoje, bude hospodářský pilíř podporován jako doposud, umožněním drobného podnikání v rámci ploch pro bydlení. V potaz je nutné vzít, že většina obyvatel obce Jenštejn za prací dojíždí.

- Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá vymezení využití území i jednotlivé regulativy ploch s RZV z platného ÚP a v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování územního plánu (kap. c) Vyhodnocení uplatňování územního plánu) je reviduje – nicméně původní záměr platného ÚP umožnit v plochách s individuální zástavbou rozvoj drobného podnikání a služeb a naplňovat tak priority celostátní Politiky územního rozvoje podporou drobného podnikání v rámci ploch bydlení je Změnou č. 4 ÚP zachován.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

S ohledem na ochranu zemědělského a lesního půdního fondu, a to pouze ve veřejném zájmu, doporučujeme nadále nenavrhovat nové zastavitelné plochy a koordinovat území s ÚSK.

- Změnou č. 4 ÚP dochází k celkovému snížení rozsahu zastavitelného území z původních 105,3 ha na 98,0 ha. Z toho dochází k celkovému snížení záborů půd I. třídy ochrany ZPF o 2,7 ha, tudíž dopady na nezastavěné území se Změnou č. 4 ÚP snižují, ačkoliv v rámci Změny č. 4 ÚP dochází k vymezení nových zastavitelných ploch.

→ Viz Odůvodnění kap. K/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a M/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů

Je třeba zajistit lepší prostupnost a větší kvalitu prostoru pro pěší a cyklisty (v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje) a vyřešit současné i budoucí zatížení obytných prostor obce vlivy dopravy. Doporučujeme vycházet z registrované ÚSK, která chrání nejen přírodní hodnoty, ale i hodnoty historické z hlediska jejich dominantního postavení z dálkových i místních pohledů. Doporučujeme koordinovat území s ÚSK.

- Návrh Změny č. 4 ÚP potvrzuje a posiluje síť cyklotras vymezenou v generelu cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje. Cyklotrasy v území jsou navázány na stávající cestní síť, turistické trasy i rekreační cíle v okolí, což umožňuje lépe využít turistický potenciál širšího území a vytváří tak důležitý prvek rekreace místních obyvatel.
→ Viz Odůvodnění kap. E/ Vyhodnocení souladu se zadáním a kap. L14/ Doprava.
- Dále viz vyhodnocení priority (21) níže.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
Doporučujeme koordinovat zelené plochy s územní studií Zelené pásy Středočeského kraje a s ÚSK.

- Studie ÚSK a zejména pak studie Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně (U-24 s.r.o., 2009) pro řešené území stanovuje následující **doporučené zásady využití**
 - vytvoření prostupného, rekreačně využitelného a esteticky hodnotného krajinného zázemí jako klidového prostoru pro místní obyvatele
 - doplnění liniové vegetace podél vymezených cyklotras,
 - oddělení navrhované zástavby od krajiny ochrannou a izolační zelení,
 - ochrana kulturních a přírodních hodnot (včetně jejich zázemí = dostatečné odstupy nových staveb od hodnotných jevů – vizuální odstupy),
 - realizace krajinných záměrů z ÚPD (Popovice, Jenštejn),
 - zachování a posílení existujících stabilních ploch, především krajinných prvků v zemědělsky využívaných částech plochy,
 - realizace doprovodné zeleně podél komunikací (zejména okolo stávajících cyklotras),
 - doplnění propojení mezi sousedními obcemi
- Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci uspořádání krajiny z platného ÚP, která uvedené požadavky naplňuje. V návaznosti na prověření bodu č. 2 podkapitoly g.8 Zprávy o uplatňování dochází ke zrušení krajinného pásu na severovýchodní hraně Nového Jenštejna, který nenavazuje na další krajinné prvky, naopak je výrazně posílen krajinný pás na jihozápadě Nového Jenštejna (plocha změny v krajině K.11), který má za cíl propojit Starý Jenštejn s plochami zeleně na severu Dehtár a dále navázat na krajinný pás lemující Dehtáry na jejich severní straně podél toku Svěmýslické svodnice.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Doporučujeme v ÚP podpořit turistické využití krajiny, navrhnout cyklistické a pěší trasy v krajině.

- Dtto vyhodnocení priority (20a) a (21)

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

V požadavcích na řešení dopravní a technické infrastruktury ve změně územního plánu je nutno uplatnit požadavek na řešení ploch a koridorů dopravní infrastruktury, které minimalizuje fragmentaci krajiny v souladu s řešením problematiky na úrovni kraje. Měly by být vymezeny stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje.

- V návaznosti na Zprávu o uplatňování byly plochy dopravní infrastruktury – obchvaty Jenštejna a Dehtár zrušeny. Jejich význam v logice navazující dopravní sítě klesá a v navazujících plánech sousedních obcí se s navázáním na tyto komunikace mimo intravilán nepočítá. V návaznosti na zrušení těchto ploch byly upraveny i plochy s obchvaty sousedící.
- → podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění EZ/ Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování

- Dále viz vyhodnocení priority (20a) a (21)

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

Je třeba sledovat, prověřovat, vyhodnocovat a řešit ochranu veřejného zdraví, zlepšovat ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi, dodržovat podmínky vymezení veřejného prostranství na všech komunikacích, a to především v nových lokalitách, ale i ve stabilizovaném území, pokud to stávající prostorové parametry umožní. Na základě této priority by se mělo prověřit celkovou dostupnost okrajových lokalit obce z hlediska zkvalitnění celkové dopravní infrastruktury.

- Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci dopravní infrastruktury z platného ÚP, která tento požadavek respektuje.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Doporučujeme revizi v oblasti ochrany před přírodními katastrofami se zaměřením na potencionální vlivy přírodních katastrof a zaměřit se na zadržování dešťových vod v území v koordinaci s ÚSK. Dále doplnit dle aktuálních ÚAP limity v území, zejména záplavová území.

- Stanovená záplavová území do řešeného území obce Jenštejn nezasahují s výjimkou záplavového území

- Vinořského potoka, které se dotýká jeho severozápadní hranice a nekoliduje se zastavěným územím obce.
- Podmínky pro zadržování a vsakování srážkových vod jsou v textu návrhu formulovány.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury.

Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Doporučujeme prověřit stav a případné nesrovnalosti v koncepci aktualizovat. Je třeba koordinace s územními plány okolních obcí při pořizování územně plánovacích dokumentací, podkladů jednotlivých obcí a umísťování dopravní i technické infrastruktury.

- Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci veřejné infrastruktury z platného ÚP, která tento požadavek respektuje.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Je třeba zajistit kvalitní veřejné prostory v rozvojových lokalitách a prověřit potřeby veřejné infrastruktury s ohledem na vymezené zastavitelné plochy, případně zvážit pořízení územních studií a regulačních plánů pro tyto lokality. Doporučujeme prověřit a vytvořit koncepci veřejných prostranství, ideálně ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Další územní rozvoj obce doporučujeme podmiňovat zlepšením současného stavu a koordinací nové veřejné infrastruktury v rozvojových lokalitách.

- Dtto vyhodnocení priority (15) a (16)

(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. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet 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. Veřejná autobusová doprava je na území obce dostatečná. Je třeba prověřit možnosti veřejné infrastruktury s ohledem na návaznosti Pražské integrované dopravy, železnice, autobusů a cyklistické dopravy. Měly by být vymezeny stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje.

- Dtto vyhodnocení priority (20a) a (21)

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu. Konceptu technické infrastruktury řešené platným Územním plánem je třeba aktualizovat dle současného skutečného stavu s ohledem na perspektivu rozvoje zastavitelných ploch obce.

- Konceptu technické infrastruktury řešená platným Územním plánem byla aktualizována dle současného skutečného stavu s ohledem na perspektivu rozvoje zastavitelných ploch obce. Z hlediska naplnění kvality života se změnou č. 4 ÚP Jenštejn nic nemění. Naplnění kvality života na odpovídajícím standardu je samozřejmě podmínkou celkové koncepce veřejné infrastruktury.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Důrazně doporučujeme prověřit možnost vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a

malých vodních elektráren) v nezastavěném území v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Dtto vyhodnocení priority (14a)

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezení ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch a koridorů pro přepravní síť.

- Ze zadání Změny č. 4 ÚP podobné požadavky nevyplývají, proto nejsou ve Změně č. 3 ÚP zohledněny.

OB1 – metropolitní rozvojová oblast Praha, zadávající tyto úkoly pro územní plánování:

- a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- c) Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Rozvoj hlavního města Prahy a Středočeského kraje byl koordinován podle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

→ Odůvodnění, kap. D.3/ Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění vymezení územních studií je uvedeno v kap. I.11/ Územní studie.

SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, zadávající tyto úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním

- a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*
 - f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Předmět Změny č. 4 ÚP i její rozsah nepředstavují zásah, který by mohl mít vliv na ohrožení území suchem – Změna č. 4 ÚP je v souladu s úkoly pro územní plánování této specifické oblasti.

A dále se dle PÚR řešené území nachází ve **Specifické oblasti SOB10**, 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 a **Specifická oblast SOB11**, 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. pro které jsou definovány úkoly pro územní plánování a činnost ministerstev. Návrh změny nové plochy nebo koridory pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie nevymezuje, jelikož v době zpracování změny nejsou na republikové (Územní rozvojový plán) a krajské úrovni (ZÚR LK) zpřesněny a podobněji vymezeny. Nicméně, co se týče využití FVE panelů v zastavitelném území, jejich umístování Návrh změny neomezuje.

Dále se dle PÚR v k. ú. Obce Jenštejn nachází tyto jevy:

- **SD4 – koridor dálnice D0**
 - o Změna č. 4 ÚP výše zmíněný koridor nijak neovlivňuje.

D.2/ Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán ČR (dle § 74 stavebního zákona) zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán vymezuje

- zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické

infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,

- zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro další záměry mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- územní systém ekologické stability nadregionálního významu a
- veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Do řešeného území obce Jenštejn zasahují následující VPS Územního rozvojového plánu:

DS04: Koridor dálnice D0

(Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy) propojuje na rozhraní Hlavního města Prahy a Středočeského kraje jednotlivé mezinárodní a republikové trasy do Prahy.

- *Vymezení: Na území Středočeského kraje: Na území obcí: Horoměřice, Zdiby, Veleň, Přezletice, Podolanka, Jenštejn, Radonice, Říčany, Nupaky, Modletice.*

TR01: Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba

ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí–Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín–Kralupy centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov. Plocha pro výstavbu nové ropovodní přečerpací stanice v obci Golčův Jeníkov. Plocha pro výstavbu nových skladovacích ropných nádrží Velká Bíteš.

- *Vymezení: Na území Středočeského kraje: Na území obcí: Vraný, Jarpice, Šlapanice, Poštovice, Kmetiněves, Hospozín, Černuc, Velvary, Chržín, Uhy, Sazená, Nelahozeves, Kralupy nad Vltavou, Veltrusy, Chvatěruby, Kozomín, Zlončice, Máslovice, Vodochody, Klíčany, Klecany, Sedlec, Bašť, Bořanovice, Hovorčovice, Veleň, Přezletice, Podolanka, Jenštejn, Dřevčice, Svěmyslice, Zápy, Zeleneč, Nehvizdy, Jirny, Horoušany, Tuklaty, Břežany II, Rostoklaty, Český Brod, Tuchoraz, Přistoupim, Kšely, Vitice, Chrástany, Třebovle, Vrbčany, Žabonosy, Plaňany, Břežany I, Křečhoř, Libodřice, Lošany, Radovesnice I, Kbel, Kolín, Pašinka, Polepy, Červené Pečky, Nebovidy, Libenice, Hlízov, Kutná Hora, Nové Dvory, Církvice, Třebešice, Čáslav, Močovice, Drobovice, Tupadly, Potěhy, Bratčice.*

Uvedené VPS Návrh Změny č. 4 ÚP respektuje. VPS vymezené v Územním rozvojovém plánu přebírá podřízená územně plánovací dokumentace vydávaná Středočeským krajem, podrobnější vyhodnocení souladu Návrhu Změny č. 4 ÚP s vymezením těchto VPS je uvedeno též v kapitole

D.3/ Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění **po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 13., 14., 15. a 16. aktualizaci** (dále jen ZÚR SK) stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, vymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn využití území.

Změna č. 4 ÚP tyto požadavky respektuje. Dále je uvedeno pouze odůvodnění vybraných priorit, které byly dle požadavků Zprávy o uplatňování touto změnou ÚP prověřeny:

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Doporučujeme dát koncepci cyklistické dopravy v územním plánu do souladu s vydaným generelem (např. kvůli návaznosti tras a případné možnosti čerpání dotací).

- Návrh Změny č. 4 ÚP potvrzuje a posiluje síť cyklotras vymezenou v Koncepci rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji. Cyklotrasy v území jsou navázané na stávající cestní síť, turistické trasy i rekreační cíle v okolí, což umožňuje lépe využít turistický potenciál širšího území a vytváří tak důležitý prvek rekreace místních obyvatel.
→ Viz Odůvodnění kap. E/ Vyhodnocení souladu se zadáním a kap. I.14/ Doprava.

(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady. Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

V případě potřeby možno posilovat za pomoci nástrojů územního plánování vazby na okolní sídla.

- Není předmětem Změny č. 4 ÚP.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro

dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Doporučuji prověřit stávající stav a kapacity.

- Koncepce technické infrastruktury řešené platným Územním plánem byla aktualizována dle současného skutečného stavu s ohledem na perspektivu rozvoje zastavitelných ploch obce. Z hlediska naplnění kvality života se změnou č. 4 ÚP Jenštejn nic nemění. Naplnění kvality života na odpovídajícím standardu je samozřejmou podmínkou celkové koncepce veřejné infrastruktury.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Pro ochranu pozitivních prvků krajinného rázu doporučujeme vycházet z registrované ÚSK, která chrání nejen přírodní hodnoty, ale i hodnoty historické z hlediska jejich dominantního postavení z dálkových, ale i z místních pohledů.

- Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci uspořádání krajiny z platného ÚP, která tento požadavek naplňuje.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů

původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;

- *vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:

- *pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*
- *pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,*
- *pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:*
 - o *podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,*
 - o *ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,*
 - o *v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,*
 - o *v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,*
 - o *v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.*

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinnotvornou);

g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

V těchto plochách je potřeba prověřit koncepci zeleně a veřejných prostranství v území. Koncepci veřejných prostranství v rozvojových lokalitách doporučujeme koordinovat pomocí územních studií, regulačních plánů a plochy, resp. jejich výměru navrhnout v opodstatněných případech i nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Ad. b): Návrh Změny č. 4 ÚP koncepci zeleně a veřejných prostranství platného ÚP posiluje vymezením nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou vymezení plochy K.12 – tyto změny umožňují vytvoření náměstí jako ústředního veřejného prostoru s adekvátní občanskou vybaveností a krajinným prostranstvím spojujícími obě části obce. A dále

vymezením nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost (Z.26 a Z.28) – reaguje na deficit občanské vybavenosti.

→ Viz Odůvodnění kap. E./ Vyhodnocení souladu se zadáním.

- Ad. c): Prvky regulačního plánu jsou užívány v celém zastavitelném území tak, aby byly aplikovány jako pravidla pro zástavbu vznikající v rozvojových lokalitách obce, ale také jako nástroje ochrany stávajícího charakteru původní zástavby obou obcí. Podrobněji v kapitole L./ Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.
- Ad d): Možností rekreace byly v Návrhu Změny č. 4 ÚP rozšířeny díky vymezení nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou ploch změn v krajně K.11 a K.12, ale také potvrzením a posílením sítě cyklotras (v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje), které jsou navázané na stávající cestní síť, turistické trasy i rekreační cíle v okolí, což umožňuje lépe využít turistický potenciál širšího území a vytváří také důležitý prvek rekreace místních obyvatel. → Viz Odůvodnění kap. E./ Vyhodnocení souladu se zadáním a kap. I.14/ Doprava.
- Odůvodnění vymezení územních studií je uvedeno v kap. I.11/ Územní studie.

Dále se dle ZÚR SK v k. ú. obce Jenštejn nachází tyto veřejně prospěšné stavby:

D011 – úsek Březiněves (D8) – D10 (+1x MÚK) ; Silniční okruh kolem Prahy

D307 Koridor dálnice D10: úsek MÚK Satalice (hranice Hl. m. Prahy) – MÚK Kosmonosy; rekonstrukce

R01 Ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru)

RK 1151 biokoridor ÚSES – Víněšská bažantnice – Na Víněšském potoce

Změna VPS nijak neovlivňuje a respektuje je.

D.4/ Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP Středočeského kraje a určených k řešení v ÚPD Jenštejn

Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 5 z roku 2021 (dále jen UAP SK) stanovují pro území obce Jenštejn následující problémy k řešení pro územní plánování stanovené v rámci rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje. Tyto problémy byly v rámci zpracování Návrhu Změny č. 4 ÚP prověřeny následovně:

- a) *posílení odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území;*
- Návrh Změny č. 4 ÚP na potřebu posílení nižších center osídlení reaguje vymezením nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou vymezení plochy K.12 – tyto změny umožňují vytvoření náměstí jako ústředního veřejného prostoru s adekvátní občanskou vybaveností a krajinným prostranstvím spojujícími obě části obce. A dále vymezením nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost (Z.26 a Z.28) – reaguje na deficit občanské vybavenosti.
→ Viz Odůvodnění kap. E/..Vyhodnocení souladu se zadáním.
- b) *rozvoj technologických parků, využívajících vysokou kvalifikaci obyvatel zejména v příměstském území hlavního města Prahy*
- Návrh Změny č. 4 ÚP nově nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy pro technologické parky, naopak doposud nevyužité zastavitelné plochy výroby navázané na uvažovaný obchvat Dehtár z koncepce ÚP vypouští (společně s rušeným obchvatem Dehtár). Podrobněji viz odůvodnění kapitola I.15/..Návrhové plochy.
- c) *využívání brownfields, zejména transformace nevyužívaných ploch pro nové ekonomické i jiné aktivity (Kladno, Tuchlovice, Milovice, Velvary, areály v okolí Kolína, Jince – bývalá vysoká pec Barbora, Bohutín – bývalé učiliště, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav – bývalé zahradnictví – skleníky, Nymburk – doky, Benešov – kasárna, Brod u Příbrami – kasárna, Slaný – průmyslová zóna – sever, Rožmitál pod Třemšínem – vojenský areál, Mezno – výzkumný ústav) aj.*
- Návrh Změny č. 4 ÚP přebírá beze změny veškeré požadavky na znovuvyužití území bývalého areálu JZD Jenštejn, stanovené v platném ÚP, tj. vymezenou transformační plochu T.01, požadavek na zpracování ÚS i navržené využití areálu specifikované plochou s RZV – smíšené obytné – se specifickým využitím [SX.spec].
- d) *podpora cestovního ruchu zejména ve vybraných oblastech tak, aby se zlepšovala infrastruktura tohoto území a mohly být rozvíjeny tradiční i nové formy cestovního ruchu.*
- Podpora cestovního ruchu není tématem Změny č. 4 ÚP, ale díky vymezení nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou ploch změn v krajně K.11 a K.12 a vymezením nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost a sport (Z.26 a Z.28) – může dojít nepřímo k posílení pobytového a rekreačního potenciálu veřejných prostranství a okolní krajiny obce.
→ Viz Odůvodnění kap. E/..Vyhodnocení souladu se zadáním.
- e) *řešení problematiky každodenní a krátkodobé rekreace v příměstském pražském prostoru ochrana navrženého*

systemu přírodně rekreačních vazeb na hranici Středočeského kraje a hlavního města Prahy v souladu se studií Zelené pásy (U-24 s.r.o. 2009);

- Možnosti každodenní a krátkodobé rekreace byly v Návrhu Změny č. 4 ÚP rozšířeny právě díky vymezení nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou ploch změn v krajně K.11 a K.12, ale také potvrzením a posílením sítě cyklotras (v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje), které jsou navázané na stávající cestní síť, turistické trasy i rekreační cíle v okolí, což umožňuje lépe využít turistický potenciál širšího území a vytváří také důležitý prvek rekreace místních obyvatel.

→ Viz Odůvodnění kap. E/Vyhodnocení souladu se zadáním a kap. I.14/Doprava.

- f) *zlepšení dopravních vazeb k regionálním i vyšším centrům*
 - Obce Jenštejn i Dehtáry leží v příměstském území Hl. m. Prahy, s velmi silnými dopravními vazbami individuální i městské hromadné dopravy – tyto vztahy nejsou Změnou č. 4 ÚP nijak dotčeny.
- g) *řešení nevyhovujících úseků silnic podle specifické situace – novými trasami, přeložkami; přitom zohledňovat zejména vedení zatížených tranzitních silničních tras přes centrální či obytná území měst a vesnic;*
 - dtto vyhodnocení bodu f) výše.
- h) *vymezovat cyklostezky v souladu s koncepcí, zvážit, zda je třeba vymezovat cyklotrasy vedoucí po silnicích, vytvářet podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy – nejen rekreační, a to výstavbou vhodných cyklostezek a potřebné vybavenosti (např. odstavné plochy pro bicykly u cílových míst, včetně stanic kolejové dopravy);*
 - Návrh Změny č. 4 ÚP potvrzuje a posiluje síť cyklotras vymezenou v generelu cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje. Cyklotrasy v území jsou navázané na stávající cestní síť, turistické trasy i rekreační cíle v okolí, což umožňuje lépe využít turistický potenciál širšího území a vytváří tak důležitý prvek rekreace místních obyvatel.
- i) *prověřit a následně zpracovat do ÚPD koridory rychlých železničních spojení včetně vysokorychlostních tratí jako VPS, příp. jako územní rezervy – realizace nových vstupů do Prahy v trasách VRT přinese uvolnění stávajících koridorových tratí pro vyšší rozvoj příměstské dopravy*
 - Do řešeného území uvedené koridory nezasahují.
- j) *promítnout úkoly vyplývající z plánování v oblasti vod (ze schválených plánů oblastí povodí)*
 - Ze schválených plánů oblastí povodí nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní návrhy.
- k) *v ÚPD upřesnit koridory pro trasy elektrických vedení velmi vysokého a vysokého napětí dle aktuálních podkladů poskytovatelů*

- Nejsou známy žádné nové záměry provozovatelů VVN a VN v území.
- m) *chránit krajinu s jejími přírodními a kulturními dominantami a tradiční strukturou;*
 - Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci uspořádání krajiny z platného ÚP, která tento požadavek naplňuje.
- n) *doplnit chybějící či nevyhovující součásti ÚSES na základě Studie ÚSES Středočeského kraje a Aktualizace nadregionálního ÚSES*
 - Na základě Studie ÚSES Středočeského kraje a Aktualizace nadregionálního ÚSESu bylo v rámci zpracování Návrhu Změny č. 4 ÚP upraveno vymezení regionálního biokoridoru RK 1151 – Vinořská bažantnice – Na Vinořském potoce.
- o) *podporovat přednostní využití zastavěných či zdevastovaných území oproti výstavbě v nezastavěném území.*
 - Návrh Změny č. 4 ÚP přebírá beze změny veškeré požadavky na znovuvyužití území bývalého areálu JZD Jenštejn, stanovené v platném ÚP, tj. vymezenou transformační plochu T.01, požadavek na zpracování ÚS i navržené využití areálu specifikované plochou s RZV – smíšené obytné – se specifickým využitím [SX.spec].
 - Dále Změnou č. 4 ÚP dochází k celkovému snížení rozsahu zastavitelného území z původních 105,3 ha na 98,0 ha. Z toho dochází k celkovému snížení záborů půd I. třídy ochrany ZPF o 2,7 ha, tudíž dopady na nezastavěné území se Změnou č. 4 ÚP snižují.
→ Viz Odůvodnění kap. K/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a M/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- p) *podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, obnově vodního režimu*
 - Koncepce vodního režimu v krajině není změnou č. 4 ÚP dotčena.
- q) *důsledně uplatňovat prostupnost krajiny jako podmínku tvorby a schvalování ÚPO, zohlednit migrační koridory pro vysokou zvěř;*
 - Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci uspořádání krajiny z platného ÚP, která tento požadavek naplňuje.
- r) *zpracovat do ZÚR a ÚP výsledky studie „Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (U-24 s.r.o., 2009) a ÚSK, koordinovat řešení s návrhem přírodně rekreačních vazeb na území hlavního města Prahy (vymezený v rámci Krajské koncepce ochrany přírody hl. města Prahy).*
 - Studie ÚSK a zejména pak studie Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné

~~zeleně (U-24 s.r.o., 2009)~~ pro řešené území stanovuje následující **doporučené zásady využití**

- *vytvoření prostupného, rekreačně využitelného a esteticky hodnotného krajinného zázemí jako klidového prostoru pro místní obyvatele*
 - *doplnění liniové vegetace podél vymezených cyklotras,*
 - *oddělení navrhované zástavby od krajiny ochrannou a izolační zelení,*
 - *ochrana kulturních a přírodních hodnot (včetně jejich zázemí = dostatečné odstupy nových staveb od hodnotných jevů – vizuální odstupy),*
 - *realizace krajinných záměrů z ÚPD (Popovice, Jenštejn),*
 - *zachování a posila existujících stabilních ploch, především krajinných prvků v zemědělsky využívaných částech plochy,*
 - *realizace doprovodné zeleně podél komunikací (zejména okolo stávajících cyklotras),*
 - *doplnění propojení mezi sousedními obcemi*
- Návrh Změny č. 4 ÚP, přebírá koncepci uspořádání krajiny z platného ÚP, která uvedené požadavky naplňuje. V návaznosti na prověření bodu ~~č. 2 podkapitoly g.8 Zprávy o uplatňování~~ dochází ke zrušení krajinného pásu na severovýchodní hraně Nového Jenštejna, který nenavazuje na další krajinné prvky, naopak je výrazně posílen krajinný pás na jihozápadě Nového Jenštejna (plocha změny v krajině K.11), který má za cíl propojit Starý Jenštejn s plochami zeleně na severu Dehtár a dále navázat na krajinný pás lemující Dehtáry na jejich severní straně podél toku Svěmyslické svodnice.
- s) *Vymezovat plochy pro kompostování, plochy pro ČOV*
- Je vymezena plocha pro zkapacitnění stávající ČOV Jenštejn. Zvláštní plochy pro kompostování nejsou v územním plánu vymezovány. Ve vesnickém prostředí je počítáno s kompostováním na pozemcích v zastavitelném území, případně ve stávajícím areálu technických služeb.
- t) *vytvořit v ÚPD podmínky pro řešení starých ekologických zátěží v souladu s existujícími studiemi*
- Uvedený požadavek se nedotýká řešeného území, proto není v rámci Změny č. 4 ÚP řešen.

D.5/ Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a určených k řešení v ÚPD Jenštejn

Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jsou dále uvedeny ty problémy, které jsou Změnou č. 4 ÚP řešeny:

pr-soc-12 – prudký rozvoj sídel – soc. soudržnost a kapacita obč. vybavení a pr-urb-05 rozvojová lokalita odtržená od obce, navazující na sousední obec

- Návrh Změny č. 4 ÚP tento problém řeší vymezením nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úpravou vymezení plochy K.12 – tyto změny umožňují vytvoření náměstí jako ústředního veřejného prostoru s adekvátní občanskou vybaveností a krajinným prostranstvím spojujícími obě části obce. A dále vymezením nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost (Z.26 a Z.28) – reaguje na deficit občanské vybavenosti. Těmito úpravami, dojde k rozšíření kapacity občanského vybavení a podpoření komunitní aktivity a sociální soudržnosti obyvatel obce.
→ Viz Odůvodnění kap. E/Vyhodnocení souladu se zadáním.

pr-tin-17 – podvybavenost zákl. techn. infrastrukturou – chybí kanalizace a vodovod v sídle Dehtáry a pr-tin-22 podvybavenost zákl. techn. infrastrukturou – téměř naplněná kapacita ČOV Jenštejn

- Je vymezena plocha pro zkapacitnění stávající ČOV Jenštejn. Podrobněji viz samostatná kapitola I/5 technická infrastruktura tohoto odůvodnění.

D.6/ Z hlediska návaznosti na stávající ÚPD a ÚPP

Stávající Územní plán byl pořízen úpravou územního plánu a nabyl účinnosti dne 30.12.2014. Územní plán byl doplněn Změnou č. 1 s úplným zněním Územního plánu po Změně č. 1 nabytím účinnosti dne 6.3.2020, Změnou č. 2 s úplným zněním Územního plánu po Změně č. 2 nabytím účinnosti dne 24.11.2022 a dále byl doplněn Změnou č. 3 s úplným zněním Územního plánu po Změně č. 3 nabytím účinnosti dne 5.4.2024.

Tato Změna č. 4 ÚP vychází z koncepce stávajícího Územního plánu, kterou aktualizuje o požadavky vzešlé ze Zprávy o uplatňování územního plánu Jenštejn zpracované v dubnu roku 2024.

E/Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)

(dle čl. II., odst. 1., písm. e) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Vyhodnocení požadavků zadání:

g.1 požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny)

Požadavky jsou zpracovány v předchozích kapitolách této zprávy, včetně upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, z územně

plánovací dokumentace vydané krajem, z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

- Vybrané požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace jsou podrobněji odůvodněny v kapitole *D/Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací* tohoto odůvodnění.
- Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (vč. urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny) jsou podrobněji rozebrány v kapitole *I/Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů dle § 122 odst. 3* tohoto odůvodnění.

g.2 požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit:

Nadřazená územně plánovací dokumentace na území obce Jenštejn nevymezuje koridory územních rezerv, které by v rámci návrhu územního plánu bylo potřeba prověřit a upřesnit. Zpracovatel dále prověří možnost vymezení územních rezerv pro nové zastavitelné plochy, které v současné době není reálné zastavět. Dále bude možné prověřit vymezení územních rezerv pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud to bude účelné v případě, že pro tyto stavby nebude možné nebo účelné vymežit přímo návrhový koridor v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona.

- Návrh Změny č. 4 ÚP potřebu vymezení nových územních rezerv prověřil a žádné územní rezervy nově nevymezuje.

g.3 požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Návrh změny územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle požadavků nadřazené dokumentace, požadavků obce a zkušeností zpracovatele a pořizovatele ÚPD.

- Návrh Změny č. 4 ÚP reviduje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, a to především s ohledem na nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.), dle kterého již předkupní právo pro VPS a VPO uplatnit nelze.
- Podrobněji jsou úpravy v rámci vymezení VPS a VPO popsány v kapitole *I.10/Komplexního zdůvodnění*.

g.4 požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Návrh změny územního plánu bude zpracován s prvky regulačního plánu. Návrh prověří zastavitelné plochy, v kterých je účelné rozhodování v území podmínit vydáním regulačního plánu, popř. zpracováním územní studie, a pro celé území budou jednoznačně definovány podmínky pro rozhodování v území.

- Návrh Změny č. 4 ÚP reviduje vymezení stávajících ÚS, některá z území s požadavkem na zpracování ÚS Návrh Změny č. 4 ÚP vypouští, a to s ohledem na část č./Vyhodnocení uplatňování územního plánu **Zprávy o uplatňování**, tj. návrh Změny č. 4 ÚP překlápí evidované územní studie do územního plánu – a to formou úpravy ploch s RZV a doplněním prvků regulačního plánu.
- Prvky regulačního plánu jsou užívány v celém zastavitelném území tak, aby byly aplikovány jako pravidla pro zástavbu vznikající v rozvojových lokalitách obce, ale také jako nástroje ochrany stávajícího charakteru původní zástavby obou obcí.
- Další úpravy v rámci vymezení územních studií jsou popsány v kapitole 1.11./Komplexního zdůvodnění, zdůvodnění vymezení prvků regulačního plánu je podrobněji popsáno v kapitole 1./Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

g.5 případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení změny územního plánu se nepředpokládá

- Návrh Změny č. 4 ÚP žádné variantní řešení nepředkládá.

g.6 požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Požadavky na uspořádání obsahu Změna územního plánu bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území Obsah změny územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Dokumentace bude upravena dle aktuálních předpisů.

- Uspořádání návrhu Změny č. 4 ÚP je zpracováno dle platné legislativy, tedy v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, a v souladu s vyhláškami č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a ostatními právními předpisy, které souvisí s danou problematikou. Obsah Změny č. 4 ÚP dodržuje přílohu č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

g.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky na vyhodnocení jsou zpracovány v předchozích kapitolách této zprávy. Zpracování vyhodnocení vlivů se nepředpokládá.

- Během procesu přípravy Návrhu Změny č. 4 ÚP nevyplývaly žádné skutečnosti, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení se proto nezpracovává.

g.8 další požadavky

- 1) *Prověřit navržení vhodného funkčního využití pozemku parc. č. 36/1 v k. ú. Dehtáry z plochy ZZ – Zeleň – zahrady a sady.*

V rámci Návrhu Změny č. 4 ÚP byla na daném pozemku vymezena nová transformační plocha T.06 s funkčním využitím [VX.staje] Výroba – zemědělské stáje, která odpovídá současnému stavu využití tohoto pozemku.
→ Odůvodnění, kap. I.7/ Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- 2) *Prověřit plochu K.11, K.13 dle skutečného využití a vlastnictví jednotlivých pozemků a navrhnout vhodné funkční využití.*

Návrh Změny č. 4 ÚP prověřil skutečné využití a vlastnictví jednotlivých pozemků dotčených uvedenými plochami změn v krajině. Plocha K.11 byla v důsledku rozšíření zahrad rodinných domů zmenšena a na příslušných pozemcích těchto zahrad nahrazena zastavitelnou plochou Z.24 (jako plocha smíšená obytná individuální [SX.i]). Mimo to bylo vymezení plochy K.11 upraveno po celé její délce, a to jak s ohledem na parcelní kresbu a majetkové vztahy, tak i s ohledem na celkovou urbanistickou koncepci krajinného propojení Nového Jenštejna a Dehtár.

Plocha K.13 byla naopak z Návrhu Změny č. 4 ÚP vypuštěna, a to především v důsledku pozbytí smyslu v rámci urbanistické i krajinné koncepce.

V návaznosti na zrušenou plochu K.13 došlo také k rozšíření zastavitelného území o plochu Z.25, která byla vymezena na základě skutečného rozsahu zahrad náležejících ke stávajícím rodinným domům (rovněž jako plocha smíšená obytná individuální [SX.i]).

- 3) *Aktualizovat stávající uliční síť, především existující ulice Soukenická a 3 nově vzniklé ulice v Dehtárech (Za zahradami, Slunečná, K Jenštejnu).*

V rámci Návrhu Změny č. 4 ÚP došlo k revizi vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných [PU], a to především v případě nově vzniklých ulic na území obce Jenštejn. Jedná se o ulici Okrouhlá na okraji Starého Jenštejna, ulici Soukenická na severu Nového Jenštejna a ulice Za Zahradami, Slunečná a Ve Stromkách v Dehtárech.

V Dehtárech byly jako stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných [PU] vymezeny také realizované příjezdové komunikace k zastavitelným pozemkům na východním okraji obce.

- 4) *Prověřit návrhové plochy dopravní infrastruktury (obchvat Dehtár a obchvat Jenštejna), které nebyly čerpány. Jejich význam v logice navazující sítě klesá a jejich smysluplnost je nadále diskutabilní. V navazujících plánech sousedních obcí (Radonice, Svěmyslice) se nepočítá s adekvátním navázáním komunikací trasovaných mimo intravilán obcí. Napojení Zelenče na páteřní infrastrukturu bude v dohledné době realizováno prostřednictvím nové MUK Beranka na dálnici D11 (s připojením ze stávající II/611).*

V Návrhu Změny č. 4 ÚP byly návrhové plochy obchvatu Dehtár i Jenštejna zrušeny bez náhrady a to z výše popsaných důvodů. V důsledku toho bylo v Novém Jenštejně uspořádání upraveno na základě schválené územní studie ÚS.03 – Nový Jenštejn., a to tak, aby bylo možné vytvořit nové centrum s náměstím a odpovídající vybaveností mezi Starým a Novým Jenštejnem. V případě Dehtár byly zrušeny plochy výroby navazující a podmíněné realizací obchvatu Dehtár. Návrhové plochy pro obytnou zástavbu na jeho původní severní hraně byly zachovány.

Podrobněji jsou úpravy ve vymezení zastavitelných ploch popsány v → Odůvodnění, kap. 1.15/ Návrhové plochy.

- 5) *V návaznosti na bod 4 posoudit plochu K.12 jako vhodné propojení starého-nového Jenštejna. V případě zrušení návrhové plochy dopravní infrastruktury (obchvat Dehtár a obchvat Jenštejna), navrhnout rozšíření plochy Z.03. Prověřit podklad pro změnu územního plánu v platné Územní studii – Nový Jenštejn (ÚS.03, schválení možnosti využití dne 26. 5. 2016), zejména ústřední prostranství*

V návaznosti na zrušení obchvatu Jenštejna (viz předchozí bod), bylo upraveno uspořádání tohoto území dle schválené územní studie ÚS.03 – Nový Jenštejn. Návrh Změny č. 4 ÚP zde vymezuje plochu pro náměstí (ústřední prostranství) propojující Starý a Nový Jenštejn, plochu s požadavkem na adekvátní občanskou vybavenost a zároveň upravuje vymezení plochy K.12 tak, aby mohlo vzniknout adekvátní zelené propojení mezi těmito dvěma částmi obce.

- 6) *Navrhnout přeložku VN v blízkosti plochy Z.03.*
- V grafické i textové části je navržena přeložka uvedeného stávajícího nadzemního vedení VN 22kV.
- 7) *Prověřit veřejně prospěšnou stavbu VPT.12 Vyrovnávací vodojem na pozemku parc. č. 86/22 k. ú. Jenštejn, případně upravit, dle skutečnosti.*
- Návrh vyrovnávacího vodojemu byl po prověření ve změně č. 4 ÚP ponechán.

- 8) *Bude prověřena možnost vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a malých vodních elektráren) v nezastavěném území v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona.*

V Návrhu Změny č. 4 ÚP byl doplněn požadavek na vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více v plochách s RZV zemědělské všeobecné [AU] a zeleně krajinné [ZK] v nezastavěném území. Požadavek je v Textové části v kapitole *F.1 Obecné požadavky na území*. Podrobnější odůvodnění tohoto požadavku → Odůvodnění, kap. *1.14 Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3*.

- 9) *Navrhnout vhodnou plochu pro umístění hřbitova.*

Na základě urbanistického prověření území nebyla – vzhledem k jeho složitému majetkoprávnímu uspořádání – nalezena žádná vhodná plocha pro uvedené využití. Na základě dohody s určeným zastupitelem obce Jenštejn bylo v průběhu pořizování Změny č. 4 ÚP ujednáno, že plocha pro umístění hřbitova nebude vymezena.

- 10) *Vymezit plochy územní rezervy na pozemku parc. č. 262/7, k. ú. Jenštejn pro veřejně prospěšnou stavbu pro občanskou vybavenost (např. školu), a pozemku parc. č. 246/7, k. ú. Jenštejn pro občanskou vybavenost/individuální výstavbu.*

Po dohodě s určeným zastupitelem obce Jenštejn byly na obou jmenovaných pozemcích vymezeny zastavitelné plochy Z.26 a Z.28.

- Na pozemku parc. č. 246/7 byla vymezena plocha Z.26 s funkčním využitím [OS] občanské vybavení sport.
- Na pozemku parc. č. 262/7 byla vymezena plocha Z.28 s funkčním využitím [OV] občanské vybavení veřejné.

- 11) *Provéřit možnost umístění plochy pro zdroj vod v Novém Jenštejně (budoucí etapy)*

- Plocha pro nový vodní zdroj a vodojem v Novém Jenštejně byla doplněna na základě podrobnější projektové dokumentace.

- 12) *Provéřit koncepci technické infrastruktury v souladu s platnou legislativou, tak aby byla zachována obytná kvalita vystavěného prostředí.*

- Návrhy technické infrastruktury byly aktualizovány a doplněny.

- 13) *Budou prověřeny a upraveny navržené prvky prostorové regulace pro zastavěná území i zastavitelné plochy, zejména minimální výměra stavebních pozemků, parkovací stání, bytové jednotky, oplocení a další. Pro případy rekonstrukcí, nástaveb a přístaveb budou prověřeny a upraveny regulativy výšky zástavby a*

koeficientů zastavěnosti a zeleně s požadavkem na nezvyšování zástavby a zachování alespoň stávajícího podílu zeleně v zástavbě. Bude prověřena výšková regulace v areálu Šárův dvůr na pozemcích parc. č. 17/2, stp. č. 29/2, k. ú. Jenštejn s ohledem na historický ráz budov centra obce.

Návrh Změny č. 4 ÚP v zastavitelném území obce využívá k podrobnější regulaci v území prvků regulačního plánu. Jejich výčet a podrobný popis je v kapitole *L/. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení*. Na základě dohody s pořizovatelkou byly z Návrhu Změny č. 4 ÚP vypuštěny požadavky na koeficient zeleně a zachování stávajícího podílu zeleně.

V návaznosti na aplikaci prvků regulačního plánu byla podrobněji prověřena výšková regulace v areálu Šárův dvůr.

14) Případné další chyby, nejasnosti a požadavky k řešení ze strany obce, které mohou vyplynout při procesu projednávání Zprávy o uplatňování, zpracování návrhu změny územního plánu, které nebudou v rozporu s urbanistickou koncepcí obce a bude navrženo jejich řešení.

Na základě dohody s určeným zastupitelem a pořizovatelkou byly v Návrhu Změny č. 4 ÚP vymezeny dvě další zastavitelné plochy

- na pozemku parc. č. 262/3 v k.ú. Jenštejn byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.27 s funkčním využitím [SX.i] smíšené obytné individuální.
- na pozemích parc. č. 84/11 a 82/16 v k.ú. Dehtáry byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.23 s funkčním využitím [SX.i] smíšené obytné individuální.

F/Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vč. výsledků vyhodnocení na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

(dle čl. II., odst. 1., písm. f) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku 075703/2024/KUSK (SZ_075703/2024/KUSK/2) ze dne 18.6.2024 vyloučil významný vliv dané Změny ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, rovněž vyloučil vliv na zvláště chráněná území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, i na vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, a **nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Krajský úřad ve svém stanovisku stanovil, že pro danou Změnu územního plánu není posouzení vyžadováno a je možné pořizovat ji zkráceným postupem dle stavebního zákona, a proto stanovisko nebylo požadováno ani vydáno.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, odbor životního prostředí a zemědělství **nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani k podstatné úpravě** podle § 103 odst. 2 stavebního zákona na základě stanoviska č. j. 027900/2026/KUSK (SZ_027900/2026/KUSK) ze dne 20. 3. 2026.

Dále lze v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. vyloučit významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu, na základě stanoviska 029679/2026/KUSK/2 (SZ_029679/2026/KUSK/2) ze dne 10.3.2026

G/ Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

(dle čl. II., odst. 1., písm. g) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů na životní prostředí se nezpracovává.
→ Odůvodnění, kapitola *F/ Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vč. výsledků vyhodnocení na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti*

H/ Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

(dle čl. II., odst. 1., písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku 075703/2024/KUSK (SZ_075703/2024/KUSK/2) ze dne 18.6.2024 vyloučil významný vliv dané Změny ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, rovněž vyloučil vliv na zvláště chráněná území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, i na vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, a **nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Krajský úřad ve svém stanovisku stanovil, že pro danou Změnu územního plánu není posouzení vyžadováno a je možné pořizovat ji zkráceným postupem dle stavebního zákona, a proto stanovisko nebylo požadováno ani vydáno.

I/ Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů dle § 122 odst. 3

(dle čl. II., odst. 1., písm. i) přílohy č. 8 stavebního zákona)

I.1 Vymezení řešeného území

Obsah Změny č. 4 ÚP se dotýká celého území obce Jenštejn.

Jak vyplývá ze Zadání změny (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění *E/ Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)*), Návrh se zabývá úpravou vymezení ploch s RZV vyplývajících z dílčích změn v urbanistické, krajinné i dopravní koncepci v území. Dále jsou do návrhu nově vneseny prvky regulačního plánu, které vyplývají ze schválených územních studií v území, doplněné o nové požadavky prostorové regulace v jednotlivých lokalitách vymezených na území obce.

Konkrétně jsou tato témata i další témata z těchto vyplývající, kterými se Změna č. 4 ÚP zabývá, popsána v následujících kapitolách tohoto textu.

Schéma 1: Řešené území Změny č. 4 ÚP



I.2/ Vymezení zastavěného území

V Návrhu Změny č. 4 ÚP došlo k výraznějším úpravám zastavěného území, a to především na základě požadavku ze Zadání změny územního plánu (tj. z *kap. i) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu* Zprávy o uplatňování). Úpravy zastavěného území se týkají především nově vzniklých ulic, a tedy nových stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných [PU] (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění *E/ Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny – podkapitola g.8. bod 3)*).

Dále byla hranice zastavěného území upravena u již zkonsumovaných zastavitelných ploch v Jenštejně i v Dehtárech. V Jenštejně se jedná o pozemky parc. č. 54/1, 54/2 a 54/5 v k. ú. Jenštejn v lokalitě Ia Historické jádro obce Jenštejn – podhradí a v lokalitě 2a Dehtáry západ v návaznosti na výše zmíněné ulice Za Zahradami a Slunečná. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 267, 269, 270 a 306 v k. ú. Dehtáry.

I.3/ Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce platného Územního plánu není Změnou č. 4 ÚP významně dotčena. Úpravy urbanistické koncepce v rámci Návrhu Změny č. 4 ÚP byly provedeny na základě požadavků vyplývajících ze Zprávy o uplatňování (zejména z *kap. i) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu*), a reagují rovněž na dílčí změny ve skutečném využití území, majetkoprávní vztahy a aktuální záměry obce. Jedná se o cílené zásahy, nikoli o plošnou revizi urbanistické koncepce, které mají za cíl zefektivnit prostorové uspořádání obce a zajistit provázanost jednotlivých lokalit s ohledem na soudobé potřeby obce.

Urbanistická koncepce byla upravena v následujících bodech:

- Zrušení návrhových ploch dopravní infrastruktury (obchvat Dehtár a Jenštejna) – úprava reaguje na ztrátu logiky a provázanosti s navazující dopravní sítí. Tímto krokem dochází k uvolnění území pro nové urbanistické řešení centrálních částí obce a ke zpřesnění urbanistického propojení Starého a Nového Jenštejna.
→ Podrobně odůvodnění viz kapitola *I.4/ Doprava*.
- Vymezení nového centrálního prostranství v Novém Jenštejně a úprava plochy K.12 – tyto změny umožňují vytvoření náměstí jako ústředního veřejného prostranství s adekvátní občanskou vybaveností a zeleným propojením obou částí obce.
→ Viz odůvodnění kap. *E/ Vyhodnocení souladu se zadáním*.

- Zrušení plochy K.13 a úprava plochy K.11 – reaguje na skutečný stav využití území a majetkoprávní vztahy, zároveň posiluje logiku krajinného propojení v širším kontextu.
→ Viz odůvodnění kap. *E/ Vyhodnocení souladu se zadáním a I.6/ Koncepce uspořádání krajiny.*
- Vymezení nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost (Z.26 a Z.28) – jako odpověď na stávající deficit občanské vybavenosti v obcích Jenštejn a Dehtár.
→ Viz kap. *E/ Vyhodnocení souladu se zadáním.*
- Zpřesnění prostorové regulace a prvky regulačního plánu – zpřesněním požadavků a pravidel pro uspořádání zástavby v zastavitelných i stabilizovaných plochách prostřednictvím prostorových regulativů zajišťuje ochranu urbanistického charakteru obou obcí a zároveň stanovuje jednoznačné požadavky na novou výstavbu.
→ Viz odůvodnění kap. *L/ Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním.*

I.4/ Doprava

V souladu s požadavky vyplývajícími ze Zprávy o uplatňování ÚP jsou v Návrhu Změny č. 4 ÚP doplněny cyklostezky a cyklotrasy.

Vymezeny jsou stávající cyklotrasa 0034, procházející od severu řešeného území skrz Starý a Nový Jenštejn do Dehtár, kde pokračuje po hlavní silnici na východ, a cyklotrasa 241 vedoucí po silnici z Radonic do Záp. Mimo to Změna č. 4 ÚP vymezuje také nové cyklotrasy a cyklostezky, a to v souladu s *generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje*. Ty jsou navázané na stávající cestní síť a turistické trasy, což umožňuje lépe využít turistický potenciál širšího území a vytváří také důležitý prvek rekreace místních obyvatel.

V návaznosti na Zprávu o uplatňování byly plochy dopravní infrastruktury – obchvaty Jenštejna a Dehtár zrušeny. Jejich význam v logice navazující dopravní sítě klesá a v navazujících plánech sousedních obcí se s navázáním na tyto komunikace mimo intravilán nepočítá. V návaznosti na zrušení těchto ploch byly upraveny i plochy s obchvaty sousedící.

→ podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění *E/ Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny – podkapitola g.8., bod 4)*

V návaznosti na „Pokyny úpravy návrhu po společném jednání a veřejném projednání Změny č. 4 územního plánu Jenštejn pro opakované projednání dle § 102 stavebního Zákona“, konkrétně bod č. 6, byl zpřesněn regulativ „parametry nových místních a obslužných komunikací“, kdy byly zpřesněny podmínky realizace slepých ulic v území.

Textace byla uvedena v soulad s příslušnou legislativou a normou

I.5/ Technická infrastruktura

U všech systémů technické infrastruktury byly aktualizovány stávající trasy a objekty dle aktualizovaných ÚAP. A zpřesněny návrhy sítě technického vybavení dle zpracovaných územních studií. Dále byly aktualizovány změny vyplývající z platné legislativy. Základní obecné požadavky na technickou infrastrukturu se změnou č. 4 územního plánu nemění.

a) Zásobování elektrickou energií

Základní koncepce zásobování elektrickou energií se nemění. Byla navržena přeložka stávajícího nadzemního vedení VN v prostoru mezi Jenštejnem a Novým Jenštejnem (uvolnění zastavitelné plochy Z.18). Byly vypuštěny navrhované trafostanice u rušených zastavitelných ploch na jihu Dehtár.

b) Zásobování pitnou vodou

Základní koncepce zásobování pitnou vodou v obci Jenštejn se nemění. Doplněny byly objekty vodních zdrojů a vodojemu pro zastavitelné plochy Z.05 a Z.06. Na základě připomínky DO (Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje) byla v textové části doplněna pasáž o zajištění zásobování vodou k hasebním účelům.

c) Kanalizace

Koncepce odkanalizování v obci Jenštejn je v návrhu změny č. 4 ÚP upřesněna. Je počítáno se zkapacitněním stávající ČOV Jenštejn s konečnou kapacitou 3000 EO zahrnující i vymezené zastavitelné plochy. V územním plánu se tedy již nepočítá s čerpáním odpadních vod na ČOV Vínůř. Zrušen byl i návrh na realizaci ČOV Dehtáry a je počítáno se zachováním napojení tlakové kanalizace z Dehtár na ČOV Svěmyslice vč. nových zastavitelných ploch, které jsou v Dehtárech vymezeny.

Zastavitelná plocha Z.16 bude napojena do kanalizačního systému obce Radonice a zároveň je podmíněna provedením zkapacitnění ČOV Vínůř v souladu s nově uzavřenou smlouvou o podmínkách připojení na VHI HMP po jejím zkapacitnění č. 0190/26 umožněno až po realizaci „Stavby č. 3145 – TV Vínůř, etapa 0012 – ČOV Vínůř“. Dle požadavků ze stanoviska Povodí Labe ze dne 8. 6. 2026 (číslo jednací OSÚÚPPP-77403/2026-DRAPE), viz. kapitola *N.2/. Vyhodnocení připomínek doručených k opakovanému společnému jednání a veřejnému projednání.*

d) Zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem v obci Jenštejn se Změnou č. 4 ÚP nemění. Do textu byly doplněny požadavky na ochranná pásma a přístup k plynárenským telekomunikačním zařízením ve správě NET4GAS, s.r.o. dle stanoviska NET4GAS, s.r.o. ze dne 9 .6. 2026 (číslo jednací

OSÚÚPPP-78103/2026-DRAPE), viz. kapitola *N.2./ Vyhodnocení připomínek doručených k opakovanému společnému jednání a veřejnému projednání.*

e) Spoje a telekomunikace

Základní koncepce není Změnou č. 4 ÚP dotčena.

I.6/ Koncepce uspořádání krajiny

V návaznosti na prověření *bodu č. 2 podkapitoly g.8 Zprávy o uplatňování* dochází ke zrušení krajinného pásu na severovýchodní hraně Nového Jenštejna, který nenavazuje na další krajinné prvky, naopak je výrazně posílen krajinný pás na jihozápadě Nového Jenštejna, který má za cíl propojit Starý Jenštejn s plochami zeleně na severu Dehtár a dále navázat na krajinný pás lemující Dehtáry na jejich severní straně podél toku Svémyslické svodnice.

I.7/ Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V důsledku aktualizace požadavků na Jednotný standard územního plánu dochází ke změně názvu ploch [ZZ] zeleň – zahrady a sady na [ZZ] zeleň zahradní a sadová a ploch [RH] rekreace hromadná – rekreační areály na [RH] rekreace hromadná, a to v souladu s *§19 vyhlášky 157/2024 Sb.*

V Návrhu Změny č. 4 ÚP byly nově přidány dva typy ploch s RZV označené jako „X“ (jiné), jelikož podčlenění ploch s RZV uvedených v *§15.–33. vyhl. č. 157/2024 Sb.* neobsahuje takto specifické využití. Jedná se o:

[VX.staje] Výroba – zemědělské stáje

Na základě požadavku g.8.1 za Zadání změny územního plánu (tj. z *kap. i) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu* Zprávy o uplatňování). byla tato plocha vymezena dle stávajícího využití pozemku parc. č. 36/1 v k. ú. Dehtáry. Pozemek, na kterém se dlouhodobě nacházejí zemědělské stáje, byl zahrnut ve funkční ploše [ZZ] Zeleň – zahrady a sady a vymezením nové funkční plochy [VX.staje] je tak toto využití pozemku nadále umožněno.

[SX.i] Smíšené obytné individuální

Tato plocha byla vymezena pro lokalitu Nový Jenštejn s cílem umožnit v plochách s individuální zástavbou rozvoj drobného podnikání a služeb a naplňovat tak priority celostátní Politiky územního rozvoje (konkrétněji pod bodem 17 *kapitoly e./ Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje bodu c.1 Politika územního rozvoje ve Zprávě o uplatňování územního plánu Jenštejn*).

I.8/ Prostorová a další regulace

V Návrhu Změny č. 4 ÚP byla významně upravena 8. *Prostorová regulace* platného ÚP, nově uspořádaná do kapitoly *H/ Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace*. V návaznosti na požadavky zadání (*bodu č. 13 podkapitoly g.8 Zprávy o uplatňování*) dochází k rozšíření regulativů o prvky regulačního plánu a úpravě již existujících požadavků v platném územním plánu. Podrobně jsou jednotlivé prvky regulačního plánu odůvodněny v kapitole *L/ Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení*.

V Návrhu Změny č. 4 ÚP byla zachována část prostorové regulace pro jednotlivé specifické lokality území, jejichž vymezení je zobrazeno na schématu *č. 1- Lokality*. Došlo ale také k rozšíření a úpravě regulativů v této části návrhu územního plánu, která má za cíl individuálně reflektovat významnější prostorové kvality v lokalitách a tyto kvality dále zachovávat případně rozšiřovat. Konkrétně byly mezi tyto požadavky na zástavbu v jednotlivých lokalitách nově zařazeny parametry pro maximální zastavěnost lokality a minimální velikost pozemku.

I.9/ Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

K vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků Změnou č. 4 ÚP nedochází.

I.10/ Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

V souvislosti s novým stavebním zákonem dochází ve Změně č. 4 ÚP k úpravám označení a zařazení veřejně prospěšných staveb, které jsou v platném územním plánu zařazeny mezi VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo. Nový stavební zákon používá pouze institut vyvlastnění, dané VPS a VPO jsou tedy přesunuty a je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Zároveň bylo ve Změně č. 4 ÚP navrženo zrušení některých z veřejně prospěšných staveb v oblastech, způsobené vypuštěním navrhovaných obchvatů obou obcí nebo úpravou koncepce technické infrastruktury.

I.11/ Územní studie

Návrh Změny č. 4 ÚP reviduje vymezení stávajících ÚS, některá z území s požadavkem na zpracování ÚS Návrh Změny č. 4 ÚP vypouští, a to s ohledem na část *c/ Vyhodnocení uplatňování územního plánu Zprávy o uplatňování*, kdy Návrh Změny č. 4 ÚP překlápí požadavky z evidovaných územních studií do územního plánu – a to formou úpravy ploch s RZV a doplněním prvků regulačního

plánu. Jedná se o územní studie ÚS.03, ÚS.04, ÚS.09 a ÚS.11 v Jenštejně a o ÚS.05 v Dehtárech.

Naopak zrušeny byly územní studie ÚS.12 v Jenštejně z důvodu zrušení krajinného pásu, a územní studie ÚS.07 a ÚS.08, které byly vymezeny v okolí zrušeného obchvatu Dehtár. Podrobněji → *Odůvodnění kapitola I.4./Doprava*. V návaznosti na zrušení obchvatů bylo upraveno i vymezení ÚS.06, jejím úkolem bude prověřit možnosti uspořádání urbanistické struktury a dopravního napojení zastavitelné lokality na stávající zástavbu v Dehtárech.

Změna č. 4 ÚP částečně upravuje vymezení územních studií platného územního plánu ÚS.02 a ÚS.10 v místě navrhovaného centra mezi Starým a Novým Jenštejnem. Toto území bylo součástí zadání zpracované územní studie Nový Jenštejn a bylo tak zpracováno spolu s plochou ÚS.03 vymezenou v platném ÚP. Základní vymezení ploch s RZV a prvky regulačního plánu tak byly propsány i zde. Úkolem těchto ÚS bude v příslušné podrobnosti prověřit urbanistické řešení navržené ve studii Nový Jenštejn s ohledem na aktuální majetkoprávní uspořádání území.

I.12/ Etapizace

Etapizace se Změnou č. 4 ÚP ruší.

Etapizace byla v územním plánu navázána na plochy výroby a bydlení v blízkosti ploch dopravní infrastruktury – obchvatu Dehtár, který je v Návrhu Změny č. 4 ÚP zrušen.
→ *Odůvodnění, bod I.4./Doprava*

I.13/ Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

- Vzdušný prostor pro létání a k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu LKD (dle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby větrných elektráren a

výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- Ochranné pásmo radiolokačního zařízení (OP SRE), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona) – 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.
- Ochranné pásmo Letiště Kbely (dále jen „OP“), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení VN a VVN, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy)(dle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona) – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána. Součástí jevu 102a jsou také ochranná pásma letiště s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, proti nebezpečným a klamavým světlům.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Zájmové území Ministerstva obrany – podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma – viz ÚAP – jev 82a. V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 458/2000Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu

jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – viz ÚAP – jev 73.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 stavebního zákona. (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 a všech silnic I. II.,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

I.14/ Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Na základě požadavku ze Zadání změny – *bod 8. kapitoly.g.8 (tj. z kap.i).Pokyny.pro.zpracování.návrhu.změny.územního.plánu.nebo.nového.územního.plánu.v.rozsahu.zadání.změny.územního.plánu.nebo.zadání.územního.plánu*. Zprávy o uplatňování) Návrh Změny č. 4 ÚP upravuje možnosti umísťování výroben energie o celkovém instalovaném výkonu 1MW a více v nezastavěném území (v kapitole textové části *F.1.Obecné.požadavky.na.území*) – kde v plochách s RZV zemědělských všeobecných [AU] a zeleně krajinné [ZK] jejich umísťování vylučuje (označuje za nepřípustné), a to z důvodu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu a s ohledem na skutečnost, že v současnosti není znám žádný konkrétní záměr na umístění této veřejné technické infrastruktury v řešeném území. Územní plán umísťování výroben energie o celkovém instalovaném výkonu 1MW a více směřuje jen do ploch technické infrastruktury všeobecné [TU] pro tyto účely vymezených v nezastavěném území. S ohledem na aktuální vymezení těchto ploch v územním plánu, bude nutné pro účely umístění této infrastruktury pořízení samostatné

změny územního plánu, při které budou tyto záměry náležitě individuálně posouzeny.

Dle evidence bonitovaných půdně ekologických jednotek Státního pozemkového úřadu se 46 % rozlohy řešeného území nachází na půdách I. třídy ochrany, které lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

I.15/ Návrhové plochy

V důsledku naplnění požadavků ze Zadání změny (zejména. z *kap. i) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu* Zprávy o uplatňování) došlo v Návrhu Změny č. 4 ÚP k úpravám některých návrhových ploch.

Pro účely podrobnějšího srovnání návrhových ploch platného ÚP a Změny č. 4 ÚP byla vytvořena přehledná tabulka *Tabulka porovnání návrhových ploch*, uvedená v samostatné příloze *P.01 Odůvodnění* a schéma č. 2 *Porovnání návrhových ploch*, ve kterých jsou podrobněji specifikovány typy proběhlých úprav převzatých ploch, vylistovány rušené návrhové plochy a zvýrazněny nově vymezené návrhové plochy.

Vymezení nových návrhových ploch a zrušení i úprava návrhových ploch z platného územního plánu jsou odůvodněny níže.

Podrobnější zdůvodnění nově vymezených návrhových ploch:

- Transformační plocha T.05 – plochy smíšené obytné individuální [SX.i]
 - o Transformační plocha byla vymezena na základě *bodů 5. z kapitoly g.8. Zadání změny ÚP*. Plocha vznikla v důsledku úpravy území mezi Starým a Novým Jenštejnem v návaznosti na zrušení obchvatu Jenštejna a dle územní studie ÚS – Nový Jenštejn, která v místě navrhuje vytvořit nové centrum obou částí obce tzv. ústřední prostranství s adekvátní občanskou vybaveností.
- Transformační plocha T.06 – plochy výroby – zemědělské stáje [VX.staje]
 - o Transformační plocha byla vymezena na základě *bodů 1. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP*. Pozemek, na kterém se dlouhodobě nacházejí zemědělské stáje, byl zahrnut ve funkční ploše [ZZ] Zeleň – zahrady a sady a vymezením nové funkční plochy [VX.staje] je tak toto využití pozemku nadále umožněno.
- Zastavitelná plocha Z.23 – plochy smíšené obytné venkovské [SV]

- Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemku a po prověření úprav v celkovém rozsahu zastavitelného území byla po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelkou ÚP vymezena jako nová zastavitelná plocha.
- Zastavitelná plocha Z.24 – plochy smíšené obytné individuální [SX.i]
 - Zastavitelná plocha byla vymezena na základě skutečného využití a majetkoprávního uspořádání jednotlivých pozemků z části plochy změny v krajině K.11 dle bodu 2. kapitoly g.8 Zadání změny ÚP.
- Zastavitelná plocha Z.25 – plochy smíšené obytné individuální [SX.i]
 - Zastavitelná plocha byla vymezena na základě skutečného využití a majetkoprávního uspořádání jednotlivých pozemků na základě bodu 2. kapitoly g.8 Zadání změny ÚP.
- Zastavitelná plocha Z.26 – plochy občanského vybavení sport [OS]
 - Zastavitelná plocha pro sport byla vymezena na základě požadavku bodu 10. kapitoly g.8 Zadání změny ÚP.
 - V povolenacích řízeních na konkrétní záměry bude kladen důraz na posouzení vlivu na krajinný ráz vzhledem k umístění ploch ve volné krajině.
- Zastavitelná plocha Z.27 – plochy smíšené obytné venkovské [SV]
 - Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemku a po prověření úprav v celkovém rozsahu zastavitelného území byla po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelkou ÚP vymezena jako nová zastavitelná plocha.
- Zastavitelná plocha Z.28 – plochy občanského vybavení všeobecného [OV]
 - Zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost byla vymezena na základě požadavku bodu 10. kapitoly g.8 Zadání změny ÚP.
 - V povolenacích řízeních na konkrétní záměry bude kladen důraz na posouzení vlivu na krajinný ráz vzhledem k umístění ploch ve volné krajině.
- Zastavitelná plocha Z.29a a Z.29b – plochy technické infrastruktury všeobecné [TU]
 - Zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu byla vymezena pro rozšíření plochy pro ČOV, z důvodu jejího zkapacitnění. Podrobněji viz Odůvodnění kapitola 1.5 Technická infrastruktura.

Podrobnější zdůvodnění úprav ve vymezení nebo využití návrhových ploch:

- Zastavitelná plocha Z.03 – plochy smíšené obytné individuální [SX.i]

- Vymezení návrhové plochy bylo upraveno na základě požadavku *bodu 5. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP* dle schválené územní studie ÚS – Nový Jenštejn. V rámci úpravy se v Návrhu Změny č. 4 ÚP stala její součástí zastavitelná plocha Z.04 platného ÚP.
- Zastavitelná plocha Z.05 – plochy smíšené obytné individuální [SX.i]
 - Zastavitelná plocha byla upravena na základě aktualizace urbanistické koncepce dle schválené územní studie ÚS– Nový Jenštejn.
- Zastavitelná plocha Z.06 – plochy smíšené obytné individuální [SX.i]
 - Zastavitelná plocha byla upravena na základě aktualizace urbanistické koncepce dle schválené územní studie ÚS– Nový Jenštejn.
- Zastavitelná plocha Z.11 – plochy smíšené obytné venkovské [SV]
 - Zastavitelná plocha se nachází v blízkosti rušeného obchvatu Dehtár a ploch výroby. Tato plocha byla rozšířena na pozemky rušených ploch tak, aby nebyla narušena urbanistická koncepce sídla a zároveň jako náhrada zrušených zastavitelných ploch dotčených vlastníků pozemků.
- Zastavitelná plocha Z.18 – plochy veřejných prostranství všeobecných [PU]
 - Zastavitelná plocha byla upravena v důsledku zrušení obchvatu Jenštejna a na základě požadavku *bodu 4. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP* a aktualizace urbanistické a krajinné koncepce dle schválené územní studie ÚS – Nový Jenštejn.
- Plocha změny v krajině K.04 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - Plocha zeleně byla rozšířena o rušenou zastavitelnou plochu Z.17 vymezenou pro obchvat Jenštejna, který byl na základě požadavku *bodu 4. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP* v Návrhu Změny č. 4 ÚP zrušen.
- Plocha změny v krajině K.11 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - Jedná se o plochu zeleného pásu propojujícího Starý Jenštejn a Dehtáry podél jihozápadní hranice Nového Jenštejna. Plocha změny v krajině byla upravena na základě aktualizace krajinné koncepce odpovídající na požadavek *bodu 2. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP*.
- Plocha změny v krajině K.12 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - Zastavitelná plocha byla upravena v souladu s požadavku *bodu 5. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP* a to dle schválené územní studie ÚS – Nový Jenštejn.
- Plocha změny v krajině K.17 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - Zastavitelná plocha byla upravena v návaznosti na aktualizaci krajinné koncepce v území.

Zároveň z ní byla dle požadavku bodů 10. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP vymezena nová zastavitelná plocha Z.26.

- Plocha změny v krajině K.21 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - o Plocha zeleně byla rozšířena k nově vymezené zastavitelné ploše pro občanskou vybavenost Z.28 na základě dílčí úpravy urbanistické a krajinné koncepce.

Podrobnější zdůvodnění rušených návrhových ploch:

- Zastavitelná plocha Z.12 – plochy výroby drobné a služby [VD]
 - o Zastavitelná plocha výroby byla podmíněna vybudováním obchvatu Dehtár, který je v souladu s požadavkem bodů 4. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP rušen. V návaznosti na to jsou rušeny i přiléhající výrobní plochy.
- Zastavitelná plocha Z.13 – plochy výroby drobné a služby [VD]
 - o Zastavitelná plocha výroby byla podmíněna vybudováním obchvatu Dehtár, který je v souladu s požadavkem bodů 4. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP rušen. V návaznosti na to jsou rušeny i přiléhající výrobní plochy.
- Zastavitelná plocha Z.17 – plochy dopravy silniční [DS]
 - o Jedná se o zastavitelnou plochu, která byla vymezena pro účely vybudování obchvatu Jenštejna. V souladu s požadavkem bodů 4. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP byl obchvat zrušen.
- Zastavitelná plocha Z.20 – plochy veřejných prostranství všeobecných [PU]
 - o Jedná se o zastavitelnou plochu, která byla vymezena pro účely vybudování obchvatu Dehtár. V souladu s požadavkem bodů 4. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP byl obchvat zrušen.
- Zastavitelná plocha Z.21 – plochy veřejných prostranství všeobecných [PU]
 - o Jedná se o zastavitelnou plochu, která byla vymezena pro účely vybudování obchvatu Dehtár. V souladu s požadavkem bodů 4. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP byl obchvat zrušen.
- Plocha změny v krajině K.13 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - o Plocha zeleně byla vymezena jako izolační zeleň mezi plochami smíšenými obytnými a zemědělskou krajinou. Plocha byla zrušena na základě úpravy krajinné koncepce území s ohledem na požadavek bodů 2. kapitoly g.8. Zadání změny ÚP.
- Plocha změny v krajině K.23 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - o Plocha zeleně byla vymezena jako izolační zeleň mezi plochami výroby podél obchvatu Dehtár a zemědělskou krajinou. Obchvat Dehtár a navazující plochy výroby byly v souladu s požadavkem bodů 4. kapitoly g.8. Zadání změny.

- ÚP v návrhu Změny č. 4 ÚP zrušeny, v návaznosti na to je rušena i plocha K.23.
- Plocha změny v krajině K.24 – plochy zeleně krajinné [ZK]
 - o Plocha zeleně byla vymezena jako izolační zeleň mezi plochami výroby podél obchvatu Dehtár a zemědělskou krajinou. Obchvat Dehtár a navazující plochy výroby byly v souladu s požadavkem bodu 4 kapitoly g.8. Zadání změny.
ÚP v Návrhu Změny č. 4 ÚP zrušeny, v návaznosti na to je rušena i plocha K.23.

I.16/ Pokyny úpravy návrhu po společném jednání a veřejném projednání

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání a veřejného projednání pořizovatel vypracoval následující „Pokyny úpravy návrhu po společném jednání a veřejném projednání Změny č. 4 územního plánu Jenštejn pro opakované projednání dle § 102 stavebního zákona“ a ty také řádně projednal s nadřízeným orgánem územního plánování. Níže je odůvodněno, jak byly jednotlivé pokyny zapracovány:

1. V zastavitelných plochách Z.26 a Z.28 bude doplněno do odůvodnění změny územního plánu upozornění, že v povolovacích řízeních na konkrétní záměry bude kladen důraz na posouzení vlivu na krajinný ráz vzhledem k umístění ploch ve volné krajině.

Uvedené upozornění u uvedených ploch bylo doplněno do kapitoly I.15/ Návrhové plochy.

2. Zpracovatel prověří požadavek doplnění zakresu v koordinačním výkrese bezpečnostních pásem VTL plynovodů nad 40 barů DN 1000 a obou DN 900 a doplnění zakresu ochranného pásma metalického a optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o.

Požadavek na doplnění bezpečnostních pásem VTL plynovodu byl zapracován do výkresu technické infrastruktury. Uvedené metalické a optické kabely byly také do výkresu doplněny (podél komunikace mezi obcemi Jenštejn a Dehtáry), nicméně ochranná pásma těchto kabelů do výkresu doplněna nebyla, a to s přihlédnutím k měřítku a podrobnosti výkresu (ochranné pásmo má šíři 1 m, a výkres se vydává v měřítku 1 : 5000).

3. Bude prověřen požadavek opravy textu „D.2 Technická infrastruktura – Zásobování zemním plynem“ bez adjektiva „zemním“ pouze na Zásobování plynem. Níže v textu kapitoly zpracovatel prověří úpravu textu v návrhu změny „není plynem zásobována a v návrhu se s její plynofikací nepočítá“ a návratem k původnímu textu „je navržena k zásobování plynem napojením na STL plynovodní rozvody v Novém Jenštejnu, případně je možné řešit plynofikaci Dehtár ze stávajících rozvodů v obci Svěmyslice“.

Dále prověří opravu nového textu návrhu změny:
„zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na plynovodní síť Radonic“ na text:
„zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na stávající STL plynovod PE dn 110 v ulici Radonická v jižní části k.ú. Jenštejn“

Uvedené úpravy byly zpracovány v kapitole „D.2 Technická infrastruktura – Zásobování plynem“, příslušné trasy plynovodu byly doplněny do výkresové části.

4. Zpracovatel nahradí v textu kapitoly „D.2 Technická infrastruktura – Kanalizace slovo „zásobována“ nahradí vhodnějším slovem „odkanalizována“ v textu „Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic.“

Dále zpracovatel prověří navrhované podmínění odvádění splaškových odpadních vod z lokality Z.16 do kanalizačního systému obce Radonice provedením zkapacitnění ČOV Vnoř. Obec Radonice nemá v současnosti pro navrhované napojení plochy Z.16 na kanalizaci a likvidaci odpadních vod na ČOV Vnoř volnou kapacitu.

Uvedená úprava „zásobována“ byla zpracována v kapitole „D.2 Technická infrastruktura – Kanalizace“. Podmínka napojení u plochy Z.16 upravena nebyla, podmínky zkapacitnění ČOV budou řešeny v rámci povolení konkrétního záměru.

5. V návrhových lokalitách 2a (mimo ploch Z.15a-c) a 4 bude výšková hladina I. (0–5 m) změněna na výškovou hladinu II. (0–7 m) (podstatná úprava návrhu)

Uvedené úpravy byly zpracovány do výkresové části.

6. Prověření regulativu parametru nových místních a obslužných komunikací v kap. D.1 (požadavek na základě součinnosti se stavebním úřadem v průběhu procesu pořízení – úprava regulativu slepých ulic nových místních a obslužných komunikací) (podstatná úprava návrhu)

Úprava textace byla zpracována v kapitole „D.1 Dopravní infrastruktura.

7. Zpracovatel nahradí v textu kapitoly textu kapitoly D.1 v odůvodnění změny „8“ místo „9“. (Od 1. října 2025 je Změna č. 8 Politiky územního rozvoje ČR závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace.)

Uvedená úprava byla zpracována do odůvodnění.

J/Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

(dle čl. II., odst. 1., písm. j) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Změna č. 4 ÚP nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí ZÚR SK.

K/Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

(dle čl. II., odst. 1., písm. k) přílohy č. 8 stavebního zákona)

V souladu se Zadáním změny (tj. z *kap. i) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu* Zprávy o uplatňování) bylo prověřeno prostorové uspořádání zastavěného území. Podrobněji jsou úpravy ve vymezení zastavěného území popsány v samostatné kapitole odůvodnění → *1.2/ Vymezení zastavěného území*.

V rámci zpracování Návrhu Změny č. 4 ÚP bylo v souladu se Zadáním změny zpřesněno také vymezení vybraných převzatých návrhových ploch, které byly dotčeny úpravou vlivem zrušení navrhovaných dopravních obchvatů obou obcí (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění → *1.4/ Doprava*) a nebo vlivem převzetí urbanistického řešení navrženého v evidovaných územních studiích (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění → *1.11/ Územní studie*).

Byly také prověřeny požadavky na vymezení nových návrhových ploch vyplývajících ze Zadání změny s výsledným zapracováním a vymezením několika nových návrhových ploch – zároveň však došlo ke zrušení návrhových ploch výroby podél jižního obchvatu obce Dehtáry (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění → *1.15/ Návrhové plochy*) a celková velikost zastavitelného území byla výrazně redukována (podrobněji viz schéma v kapitole odůvodnění → *M/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa*).

Změnou č. 4 ÚP dochází k celkovému snížení rozsahu zastavitelného území z původních 105,3 ha na 98,0 ha. Z toho dochází k celkovému snížení záborů půd I. třídy ochrany ZPF o 2,7 ha, tudíž dopady na nezastavěné území

se Změnou č. 4 ÚP snižují, ačkoliv v rámci Změny č. 4 ÚP dochází k vymezení nových zastavitelných ploch.

L/Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

(dle čl. II., odst. 1., písm. I) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Vymezení prvků regulačního plánu používaných v Návrhu Změny č. 4 ÚP je součástí kapitoly *H. Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území*. Jejich vymezení vychází z kapitoly *G.4 Zadání změny ÚP* (tj. z *kap. II. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu*. Zprávy o uplatňování).

Návrh Změny č. 4 ÚP pracuje se třemi typy regulativů, a to s prvky regulačního plánu, které jsou obecně aplikovány v celém území (*Pravidla pro oplocení* nebo *Parkování*), poté s konkrétními regulativy, aplikovanými vždy na konkrétní blok nebo jeho část (*Stavební čára*, *Výška zástavby*, *Prostupnost* nebo *Aktivní parter*) a dále s prostorovými regulativy pro vybrané lokality, které jsou definovány individuálně pro různé části území s ohledem na kontext (např. *Minimální velikost pozemku* nebo *Koeficient zastavěnosti*).

Všechny stanovené prvky regulačního plánu nepopírají nastavení podmínek prostorového uspořádání u ploch s RZV, pouze je doplňují a zpřesňují.

Odůvodnění vymezených prvků regulačního plánu:

Pravidla pro oplocení

Konkrétní podoba oplocení má zásadní vliv na charakter přilehlých veřejných prostranství. Z tohoto důvodu byla stanovena základní pravidla pro jeho výšku, míru průhlednosti a použití neprůhledných částí, včetně podezdívek. Cílem regulace je podpořit přehlednost a pobytovej navazujících veřejných prostranství a zamezit vizuálnímu uzavírání se soukromých pozemků, které negativně ovlivňuje čitelnost, bezpečnost i estetickou hodnotu přilehlých veřejných prostranství.

Regulace rozlišuje tři základní situace podle umístění oplocení:

- vůči veřejnému uličnímu prostoru,
- na rozhraní sídla a krajiny
- a mezi soukromými pozemky.

V nejexponovanější poloze, tj. na hranici s uličním prostranstvím, je umožněno pouze oplocení průhledné, případně částečně neprůhledné do omezené výšky. Naopak

mezi pozemky je míra regulace nejnižší, neboť zde oplocení nemá zásadní vliv na veřejný prostor.

Výjimkou z obecného režimu jsou specifické požadavky pro lokalitu *lb: Historické jádro obce Jenštejn – návěs*, kde vzhledem k historickému a urbanistickému významu prostoru platí samostatné požadavky uvedené v *kapitole H.7.v textové části ÚP*. Cílem tohoto přístupu je zajistit respekt k historickému kontextu a zachování kulturně-historických hodnot prostoru návsi.

Stavební čára

Stavební čára popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě, a proto se zpravidla váže k uliční čáře stavebního bloku.

Tento prvek regulačního plánu se v Návrhu Změny č. 4 ÚP uplatňuje zejména v historických jádrech Jenštejna a Dehtár a v zastavitelných plochách, které byly prověřovány v rámci evidovaných územních studií.

Nad rámec typů stavebních čar definovaných stavebním zákonem (*§ 12 písm. n) body 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (nový)*), definuje Návrh Změny č. 4 ÚP další typy stavebních čar:

- **otevřenou ustupující**, pro níž je závazná otevřená stavební čára, od jejíhož přesného vymezení smí zástavba ustupovat o maximální definovanou vzdálenost směrem do bloku;
- **přerušitelnou**, která umožňuje v dané uliční frontě libovolnou kombinaci uzavřené a otevřené stavební čáry, závaznou je pouze pozice stavební čáry, určující konkrétní hranu zástavby ve vztahu k přilehlým uličním prostranstvím;
- **přerušitelnou ustupující**, která umožňuje v dané uliční frontě libovolnou kombinaci uzavřené a otevřené stavební čáry, a od jejíhož přesného vymezení smí zástavba ustupovat o maximální definovanou vzdálenost směrem do bloku;
- **volnou**, která umožňuje v dané uliční frontě libovolnou kombinaci uzavřené a otevřené stavební čáry, a od jejíhož přesného vymezení smí zástavba ustupovat o libovolnou vzdálenost směrem do bloku.

Návrh Změny č. 4 ÚP rozšiřuje vymezení stavebních čar nad rámec typů uvedených ve stavebním zákoně s cílem dostatečně reagovat na rozmanitý urbanistický kontext řešeného území. Rozšířené typy stavebních čar umožňují přesnější regulaci prostorového uspořádání zástavby a umožňují tak flexibilnější přístup k formování uličních front jednotlivých stavebních bloků. Rozšířená typologie tak zajišťuje vyšší míru přiměřenosti regulace vzhledem k charakteru místa a podporuje urbanisticky vhodné a čitelné uspořádání zástavby.

Požadavek na aktivní parter

Požadavek na komerční nebo občanské vybavení jako využití přízemí budovy, orientované k označené hranici veřejného prostranství byl vymezen s cílem oživit (=aktivovat) přilehlá veřejná prostranství. Regulativ je používán u zástavby v blocích ohraničujících ústřední prostranství mezi Starým a Novým Jenštejnem a novou náves v Novém Jenštejně. Kromě aktivace přilehlého veřejného prostoru dochází také k rozšíření nabídky služeb pro obyvatele obytných lokalit.

Výška zástavby

Návrh Změny č. 4 ÚP výšku zástavby reguluje pomocí výškových hladin, které byly na základě průzkumu území rozděleny do tří základních úrovní.

Výškové hladiny jsou definovány požadavkem na maximální výšku budovy po úroveň hlavní římsy. V Návrhu Změny č. 4 ÚP jsou výškové hladiny uplatněny na většině plochy zastavitelného území, výjimkou je areál bývalého JZD, jehož prostorová regulace by měla být podrobněji prověřena územní studií.

Pěší prostupnost bloků

Regulativ zajišťuje sekundární prostupnost území. Tyto prostupy vzhledem k podrobnosti a čitelnosti územního plánu není v účelné vymezovat jako plochy s RZV, a proto byly nahrazeny touto grafickou značkou. Značka slouží jako vymezení stávajících prostupů, ale také jako požadavek na jejich zachování či na vymezení nové prostupnosti.

Parkování

S ohledem na potřebu parkování obyvatel obce v příměstském území Prahy, kteří většinou osobními automobily denně do hlavního města dojíždějí, byl požadavek na počet parkovacích stání v Návrhu Změny č. 4 ÚP navýšen. Regulativ rovněž vyžaduje umístit minimální počet parkovacích stání na pozemku pro stavbu rodinného domu, a to s ohledem na bezpečnost a kvalitu veřejných prostranství v obci.

M/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

(dle čl. II., odst. 1., písm. m) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 4 ÚP je zobrazeno ve výkresu *C. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.*

M.1/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Obecné zdůvodnění navrhovaného řešení:

Návrh Změny č. 4 ÚP vymezuje celkem 6 transformačních ploch, 22 zastavitelných ploch a 19 ploch změn v krajině, z toho jsou pouze 2 transformační plochy a 6 zastavitelných ploch nově vymezených touto změnou ÚP. (Podrobnější porovnání návrhových ploch Změny č. 4 ÚP a stávajícího ÚP je v samostatné kapitole Odůvodnění → *I.15/ Návrhové plochy*).

Standardně jsou v rámci zpracování změny ÚP vyhodnocovány jen návrhové plochy nově vymezené danou změnou ÚP. V rámci zpracování Návrhu Změny č. 4 ÚP, v souladu se Zadáním změny (tj. z *kap. i) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu* Zprávy o uplatňování), došlo k podrobnému prověření některých návrhových ploch stávajícího ÚP a u některých z nich došlo v rámci zpracování Návrhu Změny č. 4 ÚP k úpravám v jejich vymezení či využití, zároveň byly některé z návrhových ploch zrušeny nebo nově vymezeny dle požadavků Zadání změny. Vlivem těchto úprav tak byla dotčena i celková bilance záborů ZPF stávajícího ÚP.

S cílem zajištění úplného přehledu předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, který by zohlednil i taktéž rušené návrhové plochy jsou v podrobných tabulkách bilancovány všechny návrhové plochy – nově vymezené návrhové plochy jsou barevně podbarveny, aby byly odlišeny.

Tabulky s podrobným přehledem předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu jsou uvedeny v samostatné příloze tohoto odůvodnění: *P.02. Tabulky předpokládaných záborů půdního fondu* a to v tabulce *01: Přehled dotčených druhů pozemků transformačními plochami, zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině* a tabulce *02: Zábory ZPF dle jednotlivých transformačních ploch, zastavitelných ploch a ploch změn v krajině.*

Odůvodnění Návrhu Změny č. 4 ÚP se týká jen těchto nově vymezených návrhových ploch:

a/ transformační plochy (uvnitř zastavěného území)

- T.05; [SX.i] – Vymezení centra mezi Starým a Novým Jenštejnem (vyústění pěšího propojení)
- T.06; [VX.staje] – Areál se stájemí

b/ zastavitelné plochy (vně zastavěného území)

- Z.23; [SV] – Ke Svémyslicím III
- Z.24; [SX.i] – Zahrady v Novém Jenštejně – západ
- Z.25; [SX.i] – Zahrady v Novém Jenštejně – východ
- Z.26; [OS] – Sportoviště u Hradní ulice
- Z.27; [SV] – Doplnění východní uliční fronty Hradní ulice
- Z.28; [OV] – Občanské vybavení u Hradní ulice
- Z.29a; [TU] – Rozšíření ČOV Jenštejn
- Z.29b; [TU] – Rozšíření ČOV Jenštejn

Podrobnější zdůvodnění navrhovaného řešení:

Nové transformační plochy, vymezené Změnou č. 4 ÚP, představují zpřesnění využití pozemků v rámci stávajícího zastavěného území obce. Nově vymezená transformační plocha T.05 se nachází v lokalitě s méně kvalitní zemědělskou půdou III. třídy ochrany půd a plocha T.06 se nachází v lokalitě se zemědělskou půdou I. třídy ochrany půd a je vyhodnocena samostatně níže v textu.

Obě vymezené transformační plochy nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, hydrogeologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací. Jejich rozsah je navržen tak, aby byly odnímány jen nejnutnější plochy ZPF. Nově vymezené transformační plochy tak naplňují zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu.

Nové zastavitelné plochy, vymezené Změnou č. 4 ÚP, se nachází v lokalitách s méně kvalitní zemědělskou půdou III. – V. třídy ochrany půd (Z.24, Z.26, Z.27 a Z.28) ale i lokalitách s kvalitní zemědělskou půdou I. třídy ochrany půd (Z.03, Z.23, Z.25 a Z.29a–b).

Nově vymezené zastavitelné plochy přímo navazují na stávající zastavěné území a zároveň využívají možnosti napojení se na existující dopravní i technickou infrastrukturu. Tím, že jsou vymezeny v návaznosti na existující zástavbu, vytváří nejen hranu sídla, ale také nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, hydrogeologické a odtokové poměry nebo síť zemědělských účelových komunikací. Jejich rozsah je navržen tak, aby byly odnímány jen nejnutnější plochy ZPF. Nově vymezené zastavitelné plochy tak naplňují zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu.

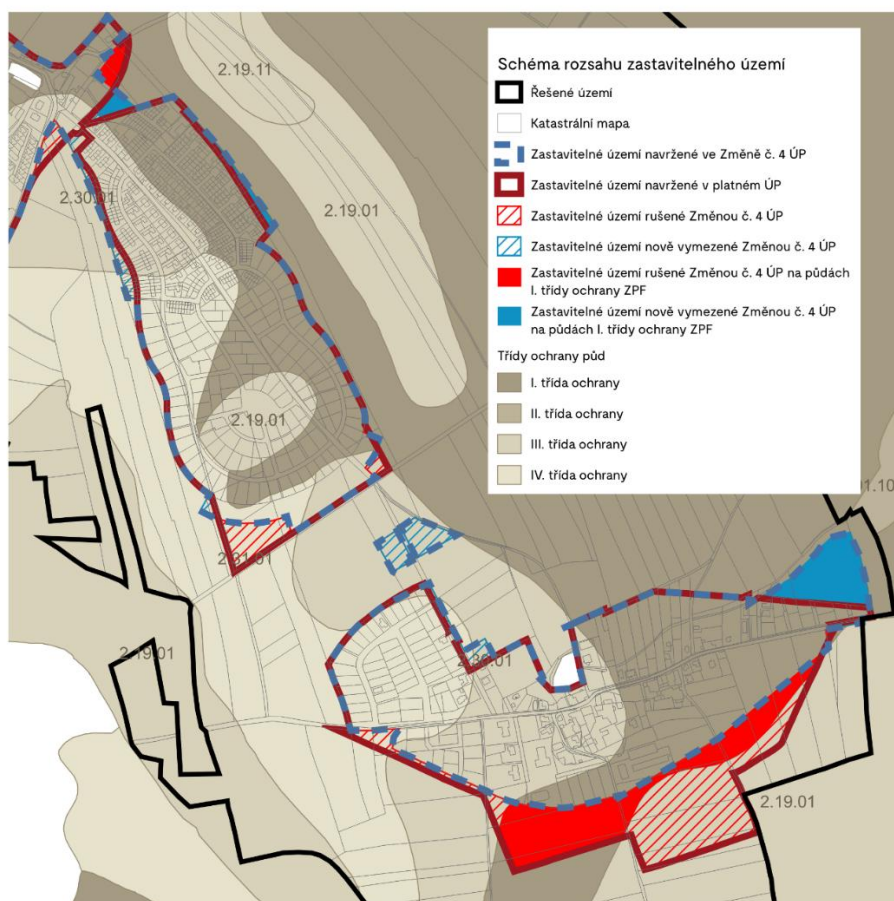
Úpravy ve vymezení zastavitelného území

V rámci Změny č. 4 ÚP došlo v návaznosti na Zprávu o uplatňování k přehodnocení některých zastavitelných ploch, zejména těch, které byly původně vymezeny za účelem dopravní infrastruktury (obchvaty Jenštejna a Dehtár) a navazujících ploch výroby. Zrušení těchto návrhových ploch (Z.12, Z.13, Z.20 a Z.21) bylo odůvodněno klesajícím významem navrhovaných obchvatů v kontextu širší dopravní sítě a skutečností, že v navazujících územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí se s těmito komunikacemi mimo intravilán obcí již nepočítá.

Zrušené plochy představovaly celkový zábor přibližně 5,0 ha půdy I. třídy ochrany ZPF. Tento zásah tak znamená výrazné snížení předpokládaných záborů nejcennější zemědělské půdy.

Současně byly v Návrhu Změny č. 4 ÚP nově vymezeny zastavitelné plochy Z.23 a Z.25 a výrazněji rozšířena plocha Z.03 pro uvažované centrum mezi Starým a Novým Jenštejnem, všechny tři rovněž v lokalitách se zemědělskou půdou I. třídy ochrany. Tyto plochy však představují celkový zábor pouze cca 2,7 ha.

Úpravy ve vymezení zastavitelného území ilustruje schéma č. 2 Porovnání rozsahu zastavitelných území platného ÚP a Změny č. 4 ÚP.



Díky tomuto přehodnocení dochází ke snížení záborů nejkvalitnější zemědělské půdy o více než 2 ha. Změna č. 4 ÚP zmenšením celkových záborů zemědělské půdy I. třídy ochrany ZPF, přispívá k příznivějšímu naplňování zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu, zároveň byly nové návrhové plochy vymezeny v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce, s možností efektivního napojení na existující dopravní a technickou infrastrukturu a respektující zemědělskou obslužnost území.

Podrobnější odůvodnění nově vymezených návrhových ploch zasahujících na půdy I. třídy ochrany ZPF:

T.06; [VX.staje] – Areál se stájem

- POPIS: Na základě požadavku za Zadání změny územního plánu (bod *g.8.1 Zprávy o uplatňování ÚP*) byla tato plocha vymezena dle stávajícího využití pozemku parc. č. 36/1 v k. ú. Dehtáry. Pozemek, na kterém se dlouhodobě nacházejí zemědělské stáje, byl zahrnut ve funkční ploše [ZZ] Zeleň – zahrady a sady a vymezením nové funkční plochy [VX.staje] je tak toto využití pozemku nadále umožněno.
- → Odůvodnění kap. *E/. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)*
- Vymezením transformační plochy T.06 dochází k záboru ZPF, a to půd I. třídy ochrany o rozsahu 2858 m².
- ODŮVODNĚNÍ: Jedná se o stávající zemědělské stáje uvnitř zastavěného území obce – areál se nachází v místě s existující veřejnou infrastrukturou a stabilizovaným charakterem zástavby – využitím této plochy tak dochází k naplňování veřejného zájmu účelného a hospodárného využívání území.

Z.03; [SX.i] – Nový Jenštejn – centrum

- POPIS: Zastavitelná plocha využití smíšeného obytného individuálního [SX.i] byla převzata z platného ÚP a na základě požadavku ze Zadání změny územního plánu (bod *g.8.5 Zprávy o uplatňování ÚP*) bylo její vymezení rozšířeno dle urbanistického řešení navrženém ve schválené územní studii ÚS – Nový Jenštejn. V rámci úpravy se v Návrhu Změny č. 4 ÚP stala její součástí zastavitelná plocha Z.04 platného ÚP.
- Díky zrušení obchvatu Jenštejna dochází k úpravě ve vymezení navazujících návrhových ploch (kromě Z.03 také T.05, Z.18 a K.12) a na místo obchvatu obce je zde nově uvažováno s novým centrem mezi Starým a Novým Jenštejnem s odpovídající vybaveností a veřejnými prostranstvími. Část plochy Z.03, která oproti platnému ÚP představuje nový zábor zemědělské půdy I. třídy ochrany ZPF (viz Schéma *Porovnání rozsahu zastavitelných území platného ÚP a Změny č. 4 ÚP*), obsahuje požadavek

tzv. **Předpisu vybavenosti a infrastruktury** (viz textová část kap. *F.3 Překryvná značení*), který blíže specifikuje využití této plochy, a to tím, že určuje podmínku realizace občanské vybavenosti v rámci této konkrétní plochy s RZV.

- Vymezením zastavitelné plochy dochází k záboru ZPF, a to půd I. třídy ochrany o rozsahu 5 961 m², z toho 2 664 m² je nově dotčeno díky rozšíření plochy.

ODŮVODNĚNÍ: Na dotčených pozemcích již dlouhodobě nedochází k zemědělské činnosti – část je využívána pro volnočasové aktivity místních obyvatel (cyklodráha atp.). Využitím této plochy dochází k naplňování veřejného zájmu a splnění body **pr-soc-12 – prudký rozvoj sídel – soc. soudržnost a kapacita obč. vybavení** a **pr-urb-05 rozvojová lokalita odtržená od obce, navazující na sousední obec** (ÚAP ORP Brandýs nad Labem) – jelikož zde má vzniknout nové centrum obce s odpovídající vybaveností.

Z.23: [SV] – Ke Svémyslicím III

- POPIS: Zastavitelná plocha využití smíšeného obytného venkovského [SV] byla vymezena za účelem dotvoření urbanistické struktury rozvojové lokality s individuální obytnou zástavbou na východním okraji obce Dehtáry. Její vymezení vyplývá z požadavku g.8.14 *Zprávy o uplatňování ÚP.*
- → Odůvodnění kap. *E/Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)*
- Vymezením zastavitelné plochy dochází k záboru ZPF, a to půd I. třídy ochrany o rozsahu 18 442 m².
- **ODŮVODNĚNÍ:** Nová zastavitelná plocha byla po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelkou ÚP vymezena v reakci na zrušení zastavitelných ploch dotčených úpravou dopravní koncepce ÚP vyplývající z požadavků Zadání změny (→ Odůvodnění kap. *I.4/Doprava*). A díky výraznému zlepšení bilance záborů zemědělské půdy I. třídy ochrany vyplývajících ze zrušení obchvatu a navazujících zastavitelných ploch – podrobněji je proces vyhodnocení celkových záborů Změny č. 4 ÚP a platného ÚP popsán výše v textu v části *Úpravy ve vymezení zastavitelného území* dochází i s vymezením této zastavitelné plochy k výraznému zmenšení záborů půd I. třídy ochrany.

Z.25: [SX.i] – Zahrady v Novém Jenštejně – východ

- POPIS: Zastavitelná plocha využití smíšeného obytného individuálního [SX.i] byla vymezena za účelem rozšíření zastavitelného území i na stávající zahrady rodinných domů v Novém Jenštejně. V platném ÚP je pozemek vymezen jako plocha změny v krajině K.13 s využitím plochy zeleně

krajinné [ZK]. Vymezení zastavitelné plochy Z.25 a zrušení plochy změny v krajině K.13 vyplývá z požadavku g.8.2 Zprávy o uplatňování ÚP.

- → Odůvodnění kap. E/. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)
- Vymezením zastavitelné plochy dochází k záboru ZPF, a to půd I. třídy ochrany o rozsahu 3 515 m².
- ODŮVODNĚNÍ: Pozemky jsou využívány jako zahrady k RD, k rozsáhlejší zemědělské činnosti zde již dlouhodobě nedochází. Využitím této plochy dochází k naplňování veřejného zájmu účelného a hospodárného využívání území – jelikož jde o překlopení reálného využití území do koncepce ÚP.

Z.29a a Z.29b: [TU] – Rozšíření ČOV Jenštejn

- POPIS: Zastavitelná plocha technické infrastruktury všeobecné [TU] byla vymezena za účelem zkapacitnění stávající ČOV v Jenštejně.
- Vymezením zastavitelné plochy dochází k záboru ZPF, a to půd I. třídy ochrany o rozsahu 127 m².
- ODŮVODNĚNÍ: Nově dotčené pozemky ZPF se nachází v těsné návaznosti na stávající objekt ČOV, jedná se o úzký pás mezi pozemky areálu ČOV a stávající komunikací. K zemědělské činnosti na těchto pozemcích nedochází.

Podrobnější odůvodnění nově vymezených návrhových ploch nezasahujících na půdy I. třídy ochrany ZPF:

Z.26: [OS] – Sportoviště u Hradní ulice

POPIS: Na základě požadavku za Zadání změny územního plánu (bod g.8.10 Zprávy o uplatňování ÚP) byla plocha vymezena na pozemku parc. č. 246/7 v k. ú. Jenštejn. Nově vymezená plocha reaguje na deficit sportovního vybavení.

- → Odůvodnění kap. E/. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)
- Vymezením zastavitelné plochy Z.26 dochází k záboru ZPF, a to půd III. třídy ochrany o rozsahu 3408 m². Vymezení plochy nenarušuje organizaci ZPF ani síť zemědělských účelových komunikací a neztěžuje obhospodařování okolních pozemků
- ODŮVODNĚNÍ: Zastavitelná plocha Z.26 je vymezena za účelem rozvoje sportovních a rekreačních funkcí obce. Obec v současné době nedisponuje jinými pozemky vhodnými pro umístění sportovního zázemí. Stávající sportovní plochy v obci jsou kapacitně i prostorově nevyhovující, nejsou schopny pokrýt potřeby stávajícího počtu obyvatel, ani neumožňují další rozvoj odpovídající očekávanému růstu obce. Stávající plochy jsou zároveň nevhodně situovány v bezprostřední

blízkosti obytné zástavby a s nedostatečnou dopravní obsluhou, což vede ke konfliktům zejména při pořádání sportovních akcí (hluk, omezení dopravy).

- Vymezením nové sportovní plochy v lokalitě Z.26 dojde k vytvoření kapacitně odpovídajícího, prostorově odděleného sportovního areálu, který umožní rozvoj sportu a volnočasových aktivit pro obyvatele všech věkových kategorií.

Z.28: [OV] – Občanské vybavení u Hradní ulice

POPIS: Na základě požadavku za Zadání změny územního plánu (bod g.8.10 Zprávy o uplatňování ÚP) byla plocha vymezena na pozemku parc. č. 262/7 v k. ú. Jenštejn. Nově vymezená plocha reaguje na deficit občanské vybavenosti.

- → Odůvodnění kap. E/. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)
- Vymezením zastavitelné plochy Z.28 dochází k záboru ZPF, a to půd III. třídy ochrany o rozsahu 5072 m². Vymezení plochy nenarušuje organizaci ZPF ani síť zemědělských účelových komunikací a neztěžuje obhospodařování okolních pozemků
- ODŮVODNĚNÍ: Zastavitelná plocha Z.28 je vymezena pro rozvoj občanského vybavení obce (jako rezerva pro umístění školských zařízení, eventuálně jako zázemí pro zdravotní služby a složky IZS a další veřejnou infrastrukturu). Současná kapacita veřejné vybavenosti v obci je dlouhodobě nedostatečná a neodpovídá potřebám obce ani předpokládanému demografickému vývoji. Obec v současné době nedisponuje jinými pozemky vhodnými pro umístění občanského vybavení. Vymezení plochy je také odpovědí na řešení problémů vyplývajících z UAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (**pr-soc-12 – prudký rozvoj sídel – soc. soudržnost a kapacita obč. vybavení**).
- Plocha Z.28 se nachází v dobře dostupné poloze z obou obcí, s možností napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a svou polohou přispívá k lepší integraci jednotlivých částí obce. Funkční návaznost na sportovní areál v ploše Z.26 může vytvořit synergii veřejných funkcí v území.

Z.27: [SV] – Doplnění východní uliční fronty Hradní ulice

POPIS: Na základě požadavku za Zadání změny územního plánu (bod g.8.14 Zprávy o uplatňování ÚP) byla plocha vymezena na pozemku parc. č. 262/3 v k. ú. Jenštejn. Nově vymezená plocha reaguje také na potřebu vytvoření dopravní obsluhy zastavitelné plochy Z.08.

- → Odůvodnění kap. E/. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)
- Vymezením zastavitelné plochy Z.27 dochází k záboru ZPF, a to půd III. třídy ochrany o rozsahu 1693 m² a půd IV. třídy ochrany o rozsahu 45 m². Vymezení plochy nenarušuje organizaci ZPF ani síť

zemědělských účelových komunikací a neztěžuje obhospodařování okolních pozemků

- ODŮVODNĚNÍ: Zastavitelná plocha Z.27 je vymezena za účelem doplnění urbanistické struktury (východní uliční fronty Hradní ulice) a veřejného prostranství umožňujícího dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.08. Navržená zástavba navazuje přímo na zastavěné území obce a logicky doplňuje stávající sídelní strukturu. Součástí řešení je rovněž posílení prostupnosti území při severní hranici obce a pokračující až do lokality Za Zahradami nebo do sousedních Svémyslic.

M.2/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, ani žádné nové zásahy do pozemků lesa nebo vzdálenosti 30 m od jejich okraje.

N/ Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

(dle čl. II., odst. 1., písm. m) přílohy č. 8 stavebního zákona)

N.1/ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DORUČENÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Vyhodnocení připomínek, podle § 97 stavebního zákona

Oprávněný investor dle § 23a:

NET4GAS

datum doručení: 14.10.2025
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-127100/2025-DRAPE

Citace:

1. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000a DN 900 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedené plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
2. Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložení do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. – stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.
3. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
4. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
5. Upozorňujeme, že návrhové plochy změn v krajině K.17 (ZK) a K.20 (ZK) a navrhovaný lokální biokoridor LBK zasahuje do ochranného pásma plynárenských

telekomunikačních zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Nad plynovodem musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

6. V textové části doporučujeme doplnit informace o technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 1.
7. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

V zájmovém území se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn máme, jakožto oprávněný investor, následující připomínku uplatňovanou v rámci § 94 a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

- V koordinačním výkrese požadujeme doplnit zakres bezpečnostních pásem VTL plynovodů nad 40 barů DN 1000 a obou DN 900 a doplnit zakres ochranného pásma metalického a optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o.

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.“

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Zpracovatel prověří požadavek doplnění zakresu v koordinačním výkrese bezpečnostních pásem VTL plynovodů nad 40 barů DN 1000 a obou DN 900 a doplnění

Pražská plynárenská Distribuce, a. s.

datum doručení: 15.10.2025
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-127958/2025-DRAPE

Citace:

„Z hlediska naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., uvádíme k podkapitole D.2 Technická infrastruktura – Zásobování zemním plynem (obecně doporučujeme opravit bez adjektiva „zemním“ pouze na Zásobování plynem), týkající se místní části Dehtáry, zásadní nesouhlas s rušením textu „*je navržena k zásobování plynem napojením na STL plynovodní rozvody v Novém Jenštejně, případně je možné řešit plynofikaci Dehtár ze stávajících rozvodů v obci Svémyslici*“ s náhradou za text „*není plynem zásobována a v návrhu se s její plynofikací nepočítá*“.

K změně této původně plánované koncepce nejsou patrné žádné objektivní důvody, a pokud by v lokalitě Dehtáry byl v již existující, resp. v nově plánované zástavbě zájem o plynofikaci ze strany vlastníků nemovitostí či investorů výhledově projeven, nebudou ze strany naší společnosti ani kapacitní či jiné problémy s připojením k plynárenské soustavě z nejbližších, v té době dostupných a pro možnosti dalšího rozvoje dimenzovaných STL plynárenských zařízení (plynovody v souvislosti s postupným rozšiřováním obytné výstavby v oblasti Nový Jenštejn, potažmo stávající plynovodní síť ve Svémyslicích). Kromě toho i historicky (již od doby zpracování původních ucelených studií plynofikace pro obce Jenštejn a Svémyslice) naše společnost perspektivně cílově uvažovala s komplexním propojením (zokružováním) STL plynovodní sítě mezi uvedenými obcemi (Jenštejn – Dehtáry – Svémyslice). Podotýkáme, že tuto původně plánovanou koncepci jsme při projednávání příslušných územně plánovacích dokumentací opakovaně uváděli i předešle, např. v rámci našeho vyjádření zn. 2024/OSDS/02836 ze dne 22.5.2024 ke Zprávě o uplatňování ÚP obce Jenštejn, vyjádření zn. 2017/OSDS/04283 ze dne 11.07.2017 k návrhu zadání změny č. 1 ÚP Jenštejn, a historicky i v dalších (viz přílohy).

Při podávání žádostí o připojení k plynárenské distribuční soustavě naší společnosti tedy obecně budeme (i v případě místní části Dehtáry) nadále postupovat s obvyklým zákonným procesem, tj. vlastníků nemovitostí a investorům nových stavebních záměrů (resp. jejich zástupců) budou, v případě zájmu, ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., konkrétní

technické podmínky napojení (rozsah, trasování, dimenzování nových STL plynovodů a plynovodních přípojek, atd.) standardně stanovovány ve smyslu vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. 488/2021 Sb. o podmínkách připojení k plynárenské soustavě, v platném znění, na základě žádosti o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: <http://licence.eru.cz/> (vyhledávač držitelů licencí).

Pozn.: v tomto kontextu je třeba považovat zobrazené zákresy nových STL plynovodů viz koordinační výkres k návrhu Změny č. 4 ÚP Jenštejn pouze za orientační/nezávazné s tím, že budou ještě dále upřesněny. Dále k nově doplněnému textu v podkapitole D.2 Technická infrastruktura – Zásobování zemním plynem: „zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na plynovodní síť Radonic“ požadujeme provést odpovídající územně faktickou opravu: „zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na stávající STL plynovod PE dn 110 v ulici Radonická v jižní části k.ú. Jenštejn“. Pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společnosti provozované distribuční soustavy v rámci dotčeného území obce Jenštejn (k.ú. Jenštejn, k.ú. Dehtáry) obecně požadujeme plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvl. § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.“

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Bude prověřen požadavek opravy textu „D.2 Technická infrastruktura – Zásobování zemním plynem“ bez adjektiva „zemním“ pouze na Zásobování plynem.

Níže v textu kapitoly zpracovatel prověří úpravu textu v návrhu změny „*není plynem zásobována a v návrhu se s její plynifikací nepočítá*“ a návratem k původnímu textu „*je navržena k zásobování plynem napojením na STL plynovodní rozvody v Novém Jenštejnu, případně je možné řešit plynifikaci Dehtár ze stávajících rozvodů v obci Svémyslice*“.

Dále prověří opravu nového textu návrhu změny: „zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude

zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na plynovodní síť Radonic“ na text: „zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na stávající STL plynovod PE dn 110 v ulici Radonická v jižní části k.ú. Jenštejn“

Pražská vodohospodářská společnost, a. s.

datum doručení: 09.10.2025
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-125360/2025-DRAPE

Citace:

„Návrh Změny č. 4 ÚP Jenštejn vychází z platného územního plánu Jenštejn (dále ÚP Jenštejn) a ze Zprávy o uplatňování ÚP Jenštejn a řeší aktualizaci územního plánu podle současné platné legislativy, komplexně řeší využití území obce, stanovuje jeho prostorové uspořádání a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj. Prakticky celé území Jenštejna vymezuje s prvky regulačního plánu s výjimkou plochy Z.11, pro niž stanovuje podmínku zpracování územní studie. Mimo jiné dochází i k dílčím úpravám v koncepci vodohospodářské infrastruktury:

- Základní koncepce zásobování pitnou vodou (napojení na přivaděč z Vinoře) se nemění. Byl doplněn objekt vodního zdroje a vodojemu pro zastavitelné plochy Z.05 a Z.06. Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobena vodovodním řadem napojeným na vodovodní síť Radonic.

- Koncepce odkanalizování byla změněna. Nově je plánováno zkapacitnění stávající ČOV Jenštejn ve 2 etapách na celkových 3.000 EO, vymezena byla plocha pro zkapacitnění a ochranné pásmo ČOV a již není uvažováno s čerpáním odpadních vod na ČOV Vinoř. Odpadní vody z území Dehtár budou i nadále odváděny tlakovou splaškovou kanalizací do ČOV Svěmyslice a na tuto tlakovou kanalizaci budou napojeny i nově vymezené zastavitelné plochy, výstavba nové ČOV Dehtáry již není plánována. Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude odkanalizována splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic.

K předloženému návrhu Změny č. 4 ÚP Jenštejn Pražská vodohospodářská společnost a.s. (dále jen PVS) sděluje:

Z hlediska zásobování vodou:

Upozorňujeme, že vodovodní síť v Jenštejně a Radonicích není ve správě PVS. Případné připomínky k návrhu Změny č. 4 ÚP Jenštejn, týkající se vodovodní sítě, musíte projednat s jejím vlastníkem, správcem a provozovatelem. Obec Jenštejn je na pražskou vodovodní síť napojena v ulici Štěpánovská v katastrálním území Praha – Vinoř. Na toto předávací místo má uzavřenou „Dohodu vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 1.6.2015 a Dodatek č.1 této dohody ze dne 8.10.2020. V „Dohodě“ a Dodatku č.1 jsou zaslupněny limity dodávaného množství pitné vody. Pokud budou uvedené limity dodrženy, nemá PVS námitky k dalšímu rozvoji obce.

Obec Radonice je na pražskou vodovodní síť napojena v ulici Ve Žlíbku v katastrálním území Praha – Horní Počernice. Na

toto předávací místo má uzavřenou „Dohodu vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 8.4.2015. Pokud budou uvedené limity dodrženy, nemá PVS námitky k dalšímu rozvoji obce.

Z hlediska odkanalizování:

Návrh Změny č. 4 ÚP Jenštejn již nepočítá s odkanalizováním obce Jenštejn na ČOV Víně, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy a správě PVS.

V kapitole D.2 Technická infrastruktura, podkapitola Kanalizace se uvádí, že „Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic.“ – slovo „zásobována“ doporučujeme nahradit vhodnějším slovem „odkanalizována“. Současně upozorňujeme, že obec Radonice má pro odvádění a likvidaci splaškových odpadních vod na ČOV Víně uzavřenou s hl. m. Prahou „Dohodu vlastníků provozně souvisejících kanalizací o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 18.3.2015 s limity množství odpadní vody převzaté. Tyto limity již byly překročeny, a proto byl pro obec Radonice dne 1.7.2025 z důvodu nedostatečné kapacity ČOV Víně vyhlášen stopstav pro napojování nové výstavby na kanalizaci. Obec Radonice tedy nemá v současnosti pro navrhované napojení plochy Z.16 na kanalizaci a likvidaci odpadních vod na ČOV Víně volnou kapacitu, a proto je třeba podmínit odvádění splaškových odpadních vod z této lokality do kanalizačního systému obce Radonice provedením zkapacitnění ČOV Víně.

Vyjadřovat se ke způsobu napojení ostatního řešeného území na kanalizaci není v kompetenci PVS, neboť nejsme správcem kanalizace na území obce, ani se na území obce nenachází majetek hl. m. Prahy v naší správě. Z toho důvodu je třeba si vyžádat stanovisko k návrhu Změny č. 4 ÚP Jenštejn u jejího vlastníka, správce a provozovatele.“

Vyhodnocení: Přípomínce se vyhovuje.

Zpracovatel nahradí v textu kapitoly „D.2 Technická infrastruktura – Kanalizace“ slovo „zásobována“ nahradí vhodnějším slovem „odkanalizována“ v textu „Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic.“

Dále zpracovatel prověří navrhované podmínění odvádění splaškových odpadních vod z lokality Z.16 do kanalizačního systému obce Radonice provedením zkapacitnění ČOV Víně. Obec Radonice nemá v současnosti pro navrhované napojení plochy Z.16 na kanalizaci a likvidaci odpadních vod na ČOV Víně volnou kapacitu.

Připomínky - ostatní:

Ing. Aleš Moudrý

datum doručení:

07.10.2025

naše číslo jednací:

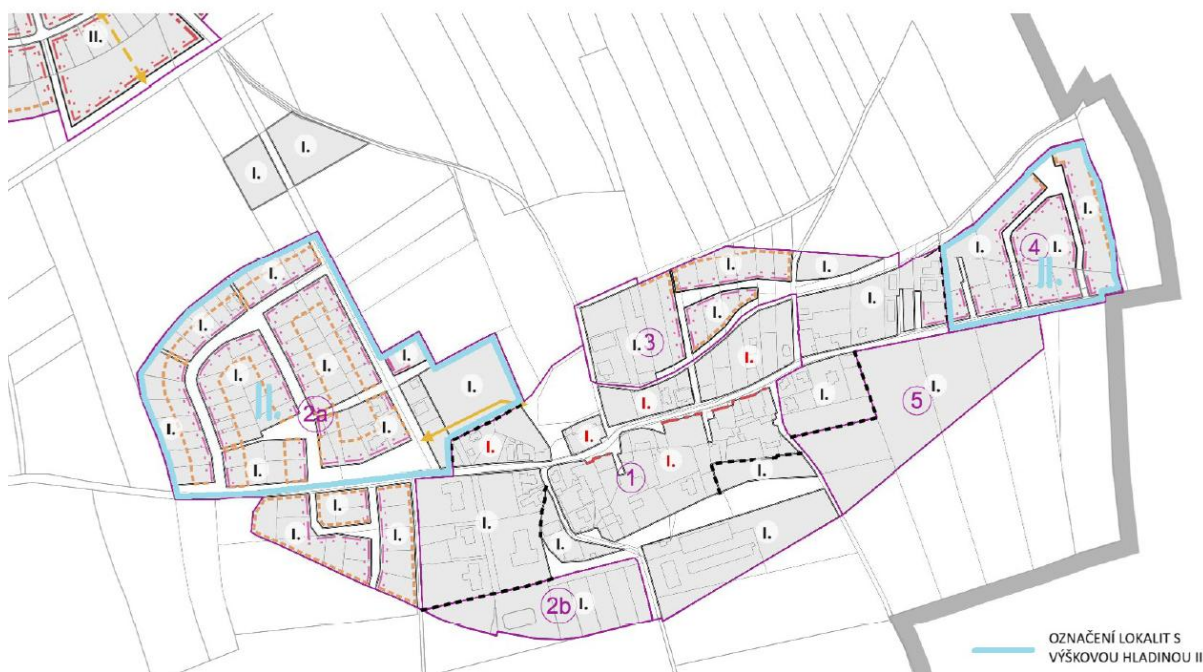
OSÚÚPPP-123751/2025-DRAPE

Citace:

„Žádám vás o úpravu návrhu Změny č. 4 územního plánu Jenštejn, která se týká změny výškové hladiny v části obce Dehtáry. Ve vybraných lokalitách v okrajových částech obce Dehtáry prosím o změnu navržené výškové hladiny I. (0-5 m) na výškovou hladinu II. (0-7 m).“

Odůvodnění: v návrhu Změny č. 4 územního plánu Jenštejn je pro celou obec Dehtáry stanovena pouze výšková hladina I. (0-5 m). Tento regulativ je v rozporu s již realizovanou výstavbou rodinných domů v nových lokalitách v okrajových částech obce Dehtáry (lokalita Za Zahradami (2a) a lokalita Ke Svémyslicům (4)). V těchto lokalitách je většina nových rodinných domů postavena s plnohodnotnými dvěma nadzemními podlažími. Změna na výškovou hladinu II. (0-7m) by umožnila pokračování v koncepčním urbanistickém řešení těchto lokalit.

Příloha: Grafické označení lokalit navrhovaných ke změně na výškovou hladinu II. (0-7 m)“



Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

V návrhových lokalitách 2a (mimo ploch Z.15a-c) a 4 bude výšková hladina I. (0-5 m) změněna na výškovou hladinu II. (0-7 m).

N.2/ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DORUČENÝCH K OPAKOVANÉMU SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Vyhodnocení připomínek, podle § 97 stavebního zákona

Oprávněný investor dle § 23a:

Povodí Labe, státní podnik

Datum doručení:	08.06.2026
Naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-77403/2026-DRAPE

Citace:

„Obdrželi jsme oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu Jenštejn.

Vyjádření správce povodí:

K plochám dotýkajících se přímo zájmů Povodí Labe, státní podnik jsme se vyjádřili v rámci návrhu změny č. 3 ÚP Jenštejn dopisem č.j. PLa/2023/048311 ze dne 24.11.2023 s tím, že:

Zastavitelné **plochy Z.09 a Z.10** jsou navrženy podél drobného vodního toku Svémyslická svodnice z Dehtár (IDVT 10182704) ve správě Povodí Labe, státní podnik. Dle § 49 vodního zákona může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6 m od břehové čáry, tento volný nezastavitelný pruh požadujeme podél toku z důvodu zajištění jeho správy a údržby respektovat.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

Dále připomínáme, že s ohledem na množství a rozsah všech nově navržených zastavitelných ploch a v souladu s koncepcí hospodaření se srážkovými vodami budou dešťové vody v řešeném území likvidovány zasakováním v místě staveb (a následně využívány) a nebudou zatěžovat kanalizace a vodní toky. V případě, že není možné likvidaci dešťových vod řešit zasakováním v místě staveb a to na základě hydrogeologického posudku, je možné uvažovat s redukováním odtokem dešťových vod ze zájmového území v množství 3 l/(s*ha). Součástí odvodňovacího zařízení musí být kapacitní retenční zařízení pro zabezpečení potřebného maximálního možného odtoku ze zájmového území. Případná retence bude dimenzována na pětiletý déšť o maximálním objemu (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů).

Všechny stavby a činnosti dotýkající se zájmů Povodí Labe, státní podnik požadujeme již ve fázi zpracování záměru individuálně projednat s naším podnikem.“

Vyhodnocení: Připomínce se částečně vyhovuje.

Zastavitelné plochy Z.09 a Z.10 nejsou předmětem řešení opakovaného projednání změny č. 4 Územního plánu Jenštejn. Připomínku je možné uplatnit jen k podstatné úpravě, jinak se k ní nepřihlíží. Požadavek nebyl uplatněn v žádném z předchozích kroků projednání. Zastavitelná plocha původně označená Z.09 a Z.10 nebyla změnou fakticky měněna. Aktualizací zastavěného území v rámci projednání změny č.4 došlo k rozdělení zastavitelné plochy Z.10 na Z.10a a Z.10b. Zastavitelná plocha Z.09 je oddělena od vodního toku plochou s rozdílným způsobem využití ZK – zeleň krajinná, plocha Z.10b je také mimo požadovaný nezastavitelný pruh. Plocha Z.10a sousedí krátkým úsekem s uváděným tokem. Nad plochou ZK, části zastavitelné plochy Z.10a a dalšími plochami s rozdílným způsobem na vodním toku a jejím bezprostředním okolí je vymezen návrhově ÚSES – lokální biokoridor. Na plochách ÚSES územní plán mimo jiné zakazuje jakoukoliv výstavbu s výjimkou inženýrských sítí, meliorací a dopravních komunikací v nejnutnější možné míře. Všechny stavby a činnosti dotýkající se zájmů Povodí Labe, státní podnik by měly být ve fázi zpracování záměru individuálně projednány, dle patřičných zákonných povinností.

Zpracovatel do textu doplní informaci: „Dle § 49 vodního zákona může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6 m od břehové čáry, tento volný nezastavitelný pruh požaduje podél toku z důvodu zajištění jeho správy a údržby respektovat.“

NET4GAS

datum doručení: 09.06.2026
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-78103/2026-DRAPE

Citace:“

1. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000a DN 900 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedené plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

2. Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložení do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. – stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.
3. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
4. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
5. Upozorňujeme, že návrhové plochy změn v krajině K.17 (ZK) a K.20 (ZK) a navrhovaný lokální biokoridor LBK zasahuje do ochranného pásma plynárenských telekomunikačních zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad telekomunikačními trasami zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Nad plynovodem musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.
6. V textové části doporučujeme doplnit informace o technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 1.
7. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásen.

V zájmovém území se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společnostmi NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn máme, jakožto oprávněný investor, následující připomínku uplatňovanou v rámci § 94 a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

- V koordinačním výkrese opětovně požadujeme doplnit zákres bezpečnostních pásen VTL plynovodů nad 40 barů DN 1000 a obou DN 900 a doplnit zákres ochranného pásma metalického a optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o.

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.“

Vyhodnocení: Připomínce se částečně vyhovuje.

Zpracovatel prověřil požadavek doplnění zakresu v koordinačním výkrese bezpečnostních pásem VTL plynovodů nad 40 barů DN 1000 a obou DN 900 a doplnění zakresu ochranného pásma metalického a optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. po veřejném projednání. Požadavek na doplnění bezpečnostních pásem VTL plynovodu bude aktuálně upraven, dle dat k 31. 5. 2026 v digitální mapě veřejné zprávy a zapracován do výkresu technické infrastruktury a koordinačního výkresu.

Uvedené metalické a optické kabely byly do výkresu doplněny (podél komunikace mezi obcemi Jenštejn a Dehtáry), nicméně ochranná pásma těchto kabelů do výkresu doplněna nebyla, a to s přihlédnutím k měřítku a podrobnosti výkresu (ochranné pásmo má šíři 1 m, a výkres se vydává v měřítku 1 : 5000).

V textové části se doplní informace o technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 1, a to „Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000a DN 900 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedené plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany“. Dále se doplní dle bodu 5, a to upozornění, že návrhové plochy změn v krajině K.17 (ZK) a K.20 (ZK) a navrhovaný lokální biokoridor LBK zasahuje do ochranného pásma plynárenských telekomunikačních zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Nad plynovodem musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou

hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

Pražská plynárenská Distribuce, a. s.

datum doručení: 19.05.2026
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-69998/2026-DRAPE

Citace:

„K upravené textové části návrhu Změny č. 4 Jenštejn pro opakované veřejné projednání (Výroková část – kapitola D.2 – Technická infrastruktura) z hlediska naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., pozitivně konstatujeme, že zde byly zohledněny v podstatě veškeré faktické připomínky uváděné v našem předchozím vyjádření zn. ZA2025-07556-05 ze dne 10.10.2025 (byla provedena úprava názvu podkapitoly „Zásobování zemním plynem“ na „Zásobování plynem“, v případě místní části Dehtáry byla do textu navržena původní pasáž „Obec Dehtáry je navržena k zásobování plynem napojením na STL plynovodní rozvody v Novém Jenštejně, případně je možné řešit plynofikaci Dehtár ze stávajících plynárenských rozvodů v obci Svémyslice“, pro zastavitelnou plochu Z.16 navazující na území Radonic byla provedeno dílčí upřesnění „Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na stávající STL plynovod PE dn 110 v ulici Radonická v jižní části k.ú. Jenštejn.“). Rovněž i ve výkresové části – Koordinacním výkresu jsou doplněny orientační návrhové trasy STL plynovodů od jižního konce budoucí výstavby lokality Nový Jenštejn (upřesňujeme, že páteřní trasa STL plynovodu z PE o vnějším průměru dn 110 je zde dle naší koncepce plánovaná v pokračování celé ulice Hradní) i do oblasti stávající (a plánované) zástavby místní části Dehtáry (ulici K Jenštejně a dále), včetně vyvedení budoucí možné propojovací trasy STL plynovodu v hlavní komunikaci východním směrem až na hranici se sousedním k.ú. Svémyslice.

Ve věci obecných postupů pro další rozvoj plynofikace (při procesu uplatňování žádostí o připojení k distribuční soustavě) a legislativně-technických požadavků na respektování provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společnosti v řešených územích k.ú. Jenštejn a Dehtáry zůstávají nadále v platnosti podmínky uvedené v našem předchozím vyjádření zn. ZA2025-07556-05 ze dne 10.10.2025.

Platnost tohoto vyjádření je 2 roky ode dne vydání.“

Vyhodnocení: Připomínky se vyhovuje. Byly zohledněny veškeré faktické připomínky uváděné v předchozím vyjádření zn. ZA2025-07556-05 ze dne 10.10.2025.
--

Pražská vodohospodářská společnost, a. s.

datum doručení: 03.06.2026
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-75411/2026-DRAPE

Citace:

„K předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn pro opakované veřejné projednání (dále jen návrh změny č. 4 ÚP Jenštejn) se vyjadřujeme jako správce vodohospodářského majetku svěřeného nám hl. m. Prahou a registrovaný oprávněný investor.

Návrh změny č. 4 ÚP Jenštejn řeší koncepci vodohospodářské infrastruktury v textové části v kapitole D.2 Technická infrastruktura, podkapitolách Zásobování pitnou vodou a Kanalizace pod body 34 – 43. Opakované projednání návrhu změny č. 4 ÚP Jenštejn se týká dílčí úpravy v rozsahu podstatné úpravy návrhu:

V návrhových lokalitách 2a (mimo ploch Z.15a-c) a 4 bude výšková hladina I. (0-5 m) změněna na výškovou hladinu II. (0-7 m).

Úprava regulativu slepých ulic nových místních a obslužných komunikací v kap. D.1

Předložený návrh pro opakované veřejné projednání dále obsahuje i úpravy provedené na základě vypořádání připomínek občanů a oprávněných investorů.

K předloženému návrhu změny č. 4 ÚP Jenštejn pro opakované veřejné projednání Pražská vodohospodářská společnost a.s. (dále jen PVS) sděluje:

PVS se k původnímu návrhu změny č. 4 ÚP Jenštejn ze srpna 2025 vyjádřila pod č.j. 09369/2025/02 ze dne 3.10.2025. Návrh pro opakované veřejné projednání základní koncepci zásobování pitnou vodou v obci Jenštejn nemění, u odkanalizování obce Jenštejn mělo být dle odůvodnění návrhu (str. 87) naší připomínce vyhověno. Při vypořádání připomínky týkající se 1. odstavce bodu 41 textové části „*Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic.*“, kde jsme doporučili slovo „zásobována“ nahradit slovem „odkanalizována“, však došlo k záměně bodu 41 (Kanalizace) s bodem 36 (Zásobování pitnou vodou), takže nyní je třeba v návrhu změny č. 4 ÚP Jenštejn opravit oba tyto body (v Příloze P03 – Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu je textace obou bodů uvedena správně):

„(36) Do podkapitoly D.2 Technická infrastruktura se u podkapitoly Zásobování pitnou vodou vkládá nový šestý odstavec: *Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude odkanalizována navrženým vodovodním řádem napojeným na vodovodní síť Radonic.*“ – opravit na text „*Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým vodovodním řádem napojeným na vodovodní síť Radonic.*“

„(41) Do podkapitoly D.2 Technická infrastruktura se u podkapitoly Kanalizace vkládá nový třetí, čtvrtý a pátý odstavec: *Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území*

Radonic bude zásobována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic. ...“ – opravit na text „Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude odkanalizována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic. ...“

Z hlediska zásobování vodou:

Z hlediska zásobování vodou nemáme s výjimkou výše uvedené opravy textu bodu 36 další připomínky a naše předchozí stanovisko k návrhu změny č. 4 ÚP Jenštejn č.j. 09369/2025/02 ze dne 3.10.2025 zůstává v platnosti.

Z hlediska odkanalizování:

Z hlediska odkanalizování se naše připomínky týkaly návrhu *„Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic.“*:

připomínce k úpravě textu bodu 41 bylo vyhověno, avšak došlo k záměně s bodem 36 – nutno oba body opravit,

připomínce, aby odvádění splaškových odpadních vod z plochy Z.16 do kanalizačního systému obce Radonice bylo podmíněno provedením zkapacitnění ČOV Vinoř, vyhověno nebylo. Napojení plochy Z.16 (projekt Vily Jenštejn) na kanalizaci bude v souladu s nově uzavřenou smlouvou o podmínkách připojení na VHI HMP po jejím zkapacitnění č. 0190/26 umožněno až po realizaci „Stavby č. 3145 – TV Vinoř, etapa 0012 – ČOV Vinoř“.

Nové připomínky k návrhu odkanalizování nad rámec předchozího stanoviska k návrhu změny č. 4 ÚP Jenštejn č.j. 09369/2025/02 ze dne 3.10.2025 nemáme.“

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Zpracovatel nahradí v textu kapitoly výrokové části body „(36) Do podkapitoly D.2 Technická infrastruktura se u podkapitoly Zásobování pitnou vodou vkládá nový šestý odstavec: Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude odkanalizována navrženým vodovodním řadem napojeným na vodovodní síť Radonic.“ – opravit na text „Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým vodovodním řadem napojeným na vodovodní síť Radonic.“

„(41) Do podkapitoly D.2 Technická infrastruktura se u podkapitoly Kanalizace vkládá nový třetí, čtvrtý a pátý odstavec: Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic. ...“ – opravit na text „Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude odkanalizována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic. ...“

Dále bude prověřena podmínka napojení plochy Z.16 (projekt Vily Jenštejn) na kanalizaci v souladu s nově uzavřenou smlouvou o podmínkách připojení na VHI HMP po jejím zkapacitnění č. 0190/26 umožněno až po realizaci „Stavby č. 3145 – TV Vinoř, etapa 0012 – ČOV Vinoř.“

**Vyhodnocení připomínek dle § 98 odst. 5
stavebního zákona po opakovaném veřejném
projednání:**

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

adresa: Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, IDDS: hhcai8e

datum doručení: 30.06.2026

číslo jednací DO: KHSSC 47637/2026

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-87264/2026-DRAPE

Citace:

„Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č.4 územního plánu Jenštejn“, opakované projednání, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto

s t a n o v i s k o:

s dokumentací k **„Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č.4 územního plánu Jenštejn“, opakované projednání.**

s e s o u h l a s í.

Odůvodnění:

KHS dne 17.06.2026 obdržela žádost o stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č. 4 územního plánu Jenštejn – opakované projednání.

K návrhu Změny č. 4 Jenštejn KHS vydala souhlasné stanovisko ze dne 17.10.2025, pod Sp. zn. S-KHSSC 61048/2025, č.j. KHSSC 72320/2025 bez připomínek.

K vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č.4 územního plánu Jenštejn vydala KHS souhlasné stanovisko Sp. zn. S-KHSSC 04917/2026, č.j. KHSSC 06118/2026 dne 29.01.2026 bez připomínek.

Návrh vyhodnocení připomínek doručených k návrhu Změny č. 4 územního plánu Jenštejn uplatněných při opakovaném veřejném projednání dle § 97 stavebního zákona v rozsahu měněných částí:

V návrhových lokalitách 2a (mimo ploch Z.15a-c) a 4 bude výšková hladina I. (0 5 m) změněna na výškovou hladinu II. (0-7 m).

Úprava regulativu slepých ulic nových místních a obslužných komunikací v kap. D.1

Připomínky k návrhu Změny č. 4 ÚP uplatňovali:

Povodí Labe, státní podnik; Pražská plynárenská Distribuce, a.s.; Pražská vodohospodářská společnost; NET4GAS.

Jejich připomínkám bylo zcela nebo částečně vyhověno.

Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že v předloženém návrhu dle § 77 zákona č. 258 se návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Jenštejna, opakované projednání **nedotýkají zájmů chráněných orgány ochrany veřejného zdraví, a proto nemá připomínky.**

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

**Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor
Mladá Boleslav**

adresa: Laurinova ul. 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav, IDDS: 8cuhpqx

datum doručení: 26.06.2026
číslo jednací DO: HSKL 5801-2/2026-MB

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-86439/2026-DRAPE

Citace:

„Na základě posouzení dané dokumentace vydává **souhlasné stanovisko.**“

Odůvodnění:

HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události,
- vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce,
- Havarijní plán Středočeského kraje,
- Krizový plán Středočeského kraje,
- Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k projednávání Návrhu změny č. 4 územního plánu Jenštejn.

Z výše uvedeného předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č.

239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí

adresa: Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

datum doručení: 26.06.2026
číslo jednací DO: OŽP-58342/2026-HUZIV
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-78441/2026-DRAPE

Citace:

„- **orgán státní správy lesů (SSL)** příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích (Ing. Andrea Čadilová, tel. 326 653 851):

Bez připomínek.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

- **orgán ochrany přírody a krajiny** příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (Ing. Ivana Hanáková, tel. 326 653 864):

Upozorňujeme, že u změn Z.26 a Z.28 bude v povolovacích řízeních na konkrétní záměry v těchto plochách kladen důraz na posouzení vlivu na krajinný ráz vzhledem k umístění ploch ve volné krajině.

U změny Z.24 fakticky dochází k posunu izolačního pásu zeleně mezi zastavěnými a zastavitelnými plochami a volnou krajinou, dle naší zkušenosti je realizace izolační zeleně na soukromých pozemcích problematická, bylo by vhodné do projednávané dokumentace doplnit podmíněnost nové výstavby realizací zeleně v ploše K.11.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Stanovisko se netýká návrhu vyhodnocení připomínek po opakovaném veřejném projednání.

- **vodoprávní úřad** příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vodní zákon (Eva Hamalčíková, tel. 326 653 860):

Nebylo doloženo, jakým způsobem byly vypořádány připomínky vodoprávního úřadu uvedené ve vyjádření odboru životního prostředí ze dne 9. 6. 2026 pod č. j. MÚBNLSB-OŽP-58342/2026-HUZIV. Pokud jsou lokality obce napojovány na okolní obce, musí být toto v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Stanovisko je obecného charakteru, a tedy věcně bezpředmětné, netýká se návrhu

vyhodnocení připomínek po opakovaném veřejném projednání.

Stanovisko ze dne 9. 6. 2026 pod č. j. MÚBNLSB-OŽP-58342/2026-HUZIV odkazuje na trvání platnosti tohoto stanoviska. Vydané stanovisko k veřejnému projednání ze dne 15.10.2025 pod č. j. MÚBNLSB-OŽP-108385/2025-HUZIV bylo vyhodnoceno v předchozích krocích projednání viz Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání. Toto vyhodnocení bylo zveřejněno i v průběhu opakovaného projednání v návrhu odůvodnění (duben 2026).

- **orgán odpadového hospodářství** příslušný podle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Petra Fousková, tel. 326 653 858):

Bez připomínek.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

O/ Přílohy

P01 Tabulka porovnání návrhových ploch

Tabulka zobrazující přehled úprav ve vymezení návrhových ploch dotčených Změnou č. 4 ÚP.

P02 Tabulky předpokládaných záborů půdního fondu

Tabulky s podrobným přehledem předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu jsou členěny do dvou částí:

- Tabulka 01: Přehled dotčených druhů pozemků transformačními plochami, zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině
- Tabulka 02: Zábory ZPF dle jednotlivých transformačních ploch, zastavitelných ploch a ploch změn v krajině.

P03 Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu je zařazen jako příloha k odůvodnění Změny č. 4 ÚP.

P04 Protokol o souladu územního plánu s jednotným standardem
