

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN

ZMĚNA Č. 1

Textová část změny územního plánu –
ODŮVODNĚNÍ
UPRAVENÝ NÁVRH PRO VEŘEJNÉ
PROJEDNÁNÍ

prosinec 2018

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN – ZMĚNA Č. 1

Textová část změny územního plánu

prosinec 2018

Objednatel:



Obec Jenštejn
9. května 60, 250 73 Jenštejn

Pořizovatel:

Obecní úřad Jenštejn
9. května 60, 250 73 Jenštejn
+420 286 851 985, info@jenstejn.cz
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. akad. arch. Sylva Matějková

Zpracovatel:



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 1003

Vedoucí projektu: Ing. arch. Lukáš Havelka

Projekční tým: Ing. arch. Lukáš Havelka
Ing. arch. Eliška Štefaničová

Ing. Petr Hrdlička / technická infrastruktura

Ing. arch. Petr Preininger / dopravní infrastruktura

Ing. Michal Kovář / koncepce uspořádání krajiny

OBSAH

1	Postup pořízení změny územního plánu	6
2	Vyhodnocení koordinace návrhu změny územního plánu:	5
2.1	z hlediska souladu s politikou územního rozvoje.....	5
2.2	z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
2.3	záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	5
2.4	z hlediska širších územních vztahů	5
2.5	z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	5
2.6	z hlediska souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	5
2.7	z hlediska souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
2.8	z hlediska požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.....	5
3	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	18
4	Vyhodnocení splnění požadavků zadání (4.1), popřípadě vyhodnocení souladu:.....	25
4.2	se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ	26
4.3	s pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ, popř. § 53 odst. 3 SZ	26
4.4	s pokyny k úpravě návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ	26
4.5	s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 SZ	26
5	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	33
6	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	34
7	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	34
8	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)	34
9	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	35
10	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	35
11	Vyhodnocení připomínek.....	35
P01	Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu	36

1 Postup pořízení změny územního plánu

Obec Jenštejn má platný územní plán, který byl pořízen úpravou územního plánu sídelního útvaru za použití §188 zákona 183/2006Sb. Územní plán nabyl účinnosti 30.12.2014. Při projednávání úpravy územního plánu byl vlastníky pozemků v Dehtárech vznesen požadavek na zrušení etapizace na ploše Z10 (východní část Dehtár u silnice do Svémyslic). Později vlastníci pozemků požádali o změnu územního plánu. Žádost vlastníků splňovala potřebné náležitosti, pořizovatel prověření žádosti ve změně územního plánu doporučil a zastupitelstvo obce Jenštejn rozhodlo dne 28.2.2017 o pořízení změny územního plánu na základě návrhu vlastníků tak, že oproti návrhu bude změna zahrnovat celou „lokalitu č. 3“ vymezenou v územním plánu. Náklady na zpracování změny projektantem, případné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, pokud by bylo třeba, a na mapové podklady hradí dle zák. 183/2006Sb., §45 odst. 4) navrhovatelé. Zastupitelstvo pověřilo místostarostku Zuzanu Dvořákovou jako určenou zastupitelku.

Pořizovatel připravil návrh zadání ve spolupráci s určenou zastupitelkou. Zadání bylo doručeno veřejnou vyhláškou, zasláno dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu, projednáno dle §47 stavebního zákona, ve spolupráci s určenou zastupitelkou projednáno. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém vyjádření z 15.6.2017 vyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Zastupitelstvo obce Jenštejn na svém 29. zasedání dne 12.9.2017 zadání schválilo (usnesení 4-2/29/2014-2018) Na základě schváleného zadání byl projektantem zpracován Návrh změny 1. územního plánu pro společné jednání.

2 Vyhodnocení koordinace návrhu změny územního plánu:

- 2.1 z hlediska souladu s politikou územního rozvoje**
 - 2.2 z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**
 - 2.3 záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**
 - 2.4 z hlediska širších územních vztahů**
 - 2.5 z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**
 - 2.6 z hlediska souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**
 - 2.7 z hlediska souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**
 - 2.8 z hlediska požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**
-

2.1 Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh změny č. 1 územního plánu respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje státu stanovené v Politice územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 (dále PÚR) ze dne 8. srpna 2013.

Území obce Jenštejn je zařazeno do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovuje PÚR následující úkoly územního plánování:

*-pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury;
-pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj;*

Pořízení územních studií není záležitostí spadající do změny č. 1 územního plánu, nicméně vazby veřejné infrastruktury byly v řešení území změny č. 1 prověřeny a zároveň byla změna č. 1 navržena s ohledem na koncepční rozvoj v území.

-koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje;

Rozvoj hlavního města Prahy a Středočeského kraje byl koordinován podle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.
→ Odůvodnění, bod 2.2

Území obce Jenštejn není dle PÚR zařazeno do žádné specifické oblasti s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území.

PÚR stanovuje celorepublikově rozvojové priority (*vypsáno kurzívou*), přičemž v zadání změny č. 1 územního plánu pořizovatel ke každé prioritě uvádí doporučení pro zpracování změny č. 1. Pokud se předmětného území netýkají, nejsou uvedeny ani v následujícím textu.
V následujícím textu jsou tato doporučení vyhodnocena.

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Návrh změny č. 1 územního plánu uvedené hodnoty chrání a rozvíjí.
→ Odůvodnění, bod 3.3

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Návrhem změny č. 1 nebylo zvětšeno zastavitelné území obce, je zachována koncepce ochrany zemědělské funkce krajiny platného územního plánu.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

V území nehrozí vznik segregovaných lokalit, pořizovatel doporučuje jako prevenci vhodná a prostorově odpovídající veřejná prostranství. V plochách, kterých se změna č. 1 týká (Z9, Z10), je na veřejná prostranství kladen zvláštní důraz a je nastavena podrobná prostorová regulace zástavby.
→ Odůvodnění, bod 3.3

(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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s*

obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Při návrhu změny č. 1 bylo přihlédnuto k mnoha hlediskům, celkové řešení považuje zpracovatel za komplexní. Změna ÚP se navíc týká pouze okrajové části území a nemá vliv na rozsah zastavitelných ploch.

→ Odůvodnění, bod 3

(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.

Návrh změny č. 1 vychází z principu integrovaného rozvoje území a zohledňuje širší návaznosti.

→ Odůvodnění, bod 2.1, 2.2, 2.4

Vzhledem k zadané lokalitě, které se především změna týká, je sledována zejména návaznost Dehtáry-Svémyslice.

→ Odůvodnění, bod 4.1 add f) 1

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Z hlediska vytváření pracovních příležitostí se nemění původní koncepce platného územního plánu.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Změna č. 1 nemění koncepci platného územního plánu.

→ Odůvodnění, bod 3.3

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 1 územního plánu nemění koncepci zastavitelného území, navíc se netýká žádného brownfieldu. Stanovenou prostorovou regulací přispívá ke zkvalitnění vztahu zástavby a veřejných prostranství a rozhraní obce a krajiny.

Navrženými veřejnými prostranstvími v plochách Z9 a Z10 je sledován veřejný zájem hospodárného využití platným územním plánem vymezených zastavitelných ploch.

→ Odůvodnění, bod 3.3

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou

důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změna č. 1 nemění koncepci platného územního plánu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.

Změna č. 1 nemění koncepci zastavitelného území platného územního plánu, z hlediska propustnost jsou navržena nová propojení a je upraveno řešení systému ÚSES tak, aby lépe odpovídal na něj kladeným požadavkům, tedy zajištění migrační propustnosti krajiny. Navíc bylo do funkčního využití [NP] Plochy přírodní bylo mezi nepřístupné využití přidán regulativ omezující oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře. S ohledem na požadavek omezení srůstání sídel byl zvolen charakter veřejného prostranství v ploše Z10.
→ Odůvodnění, bod 3.7

(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) 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 pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.

Změna č. 1 nemění koncepci zastavitelného území platného územního plánu, z hlediska cestní sítě v krajině doplňuje nová spojení.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).

Změna č. 1 nemění koncepci zastavitelného území platného územního plánu, z hlediska cestní sítě v krajině doplňuje nová spojení a v plochách, kterých se změna č. 1 především týká (Z9, Z10), je na veřejná prostranství kladen velký důraz.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na propustnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat propustnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. 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 koridorů 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).

Fragmentaci krajiny způsobují především celostátní záměry (SOKP, rozšíření D10), změna č. 1 žádné podobné záměry nevymezuje. V krajině jsou doplněna nová spojení.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. 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).

Změna č. 1 nemění dopravní koncepci území platného územního plánu. V plochách, kterých se změna č. 1 týká (Z9, Z10), je veřejná infrastruktura včetně dopravní obsluhy detailně prověřena z pohledu možnosti fungování konkrétního řešení.

→ Odůvodnění, bod 3

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Území dotčené změnou č. 1 územního plánu není takovým negativními vlivy v současnosti ohroženo.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

V území, kterého se změna týká, nejsou uvedena rizika známa. Koncepce hospodaření s dešťovou vodou není změnou č. 1 nijak dotčena. V koncepci veřejných prostranství je doporučeno, aby prostranství byla doplněna nepevnými plochami a prvky zeleně.

(26) Netýká se území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní

struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. 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.

Pořizovatel uvádí zlepšení PID v koordinaci s okolními obcemi, které bylo v rámci změny č. 1 územního plánu prověřeno pracovní studií v odůvodnění. V této studii je uvažováno umístění zastávek MHD včetně odstavu a možnost otočení autobusu buď na kruhové křižovatce (součástí stavby obchvatu nebo i jako samostatná stavba zklidňující dopravu na vstupu do obce), nebo je možné, aby tato linka pokračovala do dalších obcí (s možností vazby na vlakovou dopravu v Zelenči).

→ Odůvodnění, bod 3

Návrh změny č. 1 přebírá návrh obchvatu Dehtár, na jehož základě upravuje podmínku pro etapizaci v plochách Z11 a Z12 a zpracování územní studie pro plochu Z11. Obě úpravy se vážou na pravomocné umístění stavby obchvatu.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Návrh změny č. 1 klade důraz na veřejná prostranství včetně dopravní a technické infrastruktury a zároveň nastavuje vztah zástavby a veřejných prostranství pomocí podmínek prostorového uspořádání.

→ Odůvodnění, bod 3

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

Změna č. 1 nemění dopravní koncepci území platného územního plánu, v plochách Z9 a Z10 stanovuje podrobnější koncepci dopravní infrastruktury. Z hlediska veřejné dopravy je možné uvedené plochy obsloužit, v rámci návrhu změny č. 1 byla prověřena možnost umístění nových zastávek veřejné dopravy.

→ Odůvodnění, bod 2.1 (27)

Síť cest v krajině byla doplněna o nová spojení.

→ Odůvodnění, bod 3

(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.

V rámci změny č. 1 je doplněna koncepce technické infrastruktury, především zásobování pitnou vodou a odkanalizování tak, aby bylo vyhověno narůstajícím požadavkům.

→ Odůvodnění, bod 3.6

(31) Netýká se přímo řešené změny.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Změna č. 1 územního plánu stanovuje v plochách Z9 a Z10 podrobnější urbanistickou koncepci včetně prostorové regulace.

→ Odůvodnění, bod 3

2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK) ve znění 1. aktualizace byly vydány 27. 7. 2015.

Na území obce Jenštejn byl v ZÚR SK soudem zrušen koridor úseku SOKP (D011), který se znovu projednává ve 2. aktualizaci.

Dle stanoviska Ministerstva dopravy k návrhu zadání změny č. 1 ÚP je v rámci změny č. 1 územního plánu požadováno rozšíření stávajícího koridoru pro záměr dálnice D0 (SOKP). V platném územním plánu je koridor územní rezervy již vymezen, a v rámci změny č. 1 byl rozšířen.

Oblast obce Jenštejn patří dle ZÚR SK do krajiny sídelní (S23), pro kterou jsou stanoveny tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Změna č. 1 územního plánu nemění koncepci uspořádání krajiny platného územního plánu ani rozsah zastavitelného území. Z hlediska obytného standardu jsou navržena nová cestní spojení, které hodnoty krajiny podporují.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze ZÚR SK a jejich naplnění ve změně č. 1 územního plánu. V následujícím textu jsou vyhodnoceny priority pro územní plánování vztahující se k území obce Jenštejn. Priority obsažené v ZÚR SK, které se k řešenému území nevztahují, uvedeny nejsou.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Změna č. 1 nemění koncepci platného územního plánu, k vyváženému rozvoji přispívá svým důrazem na nová veřejná

prostranství a širší prostorové vazby mezi jednotlivými obcemi a krajinou.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Změna č. 1 územního plánu respektuje:

Politiku územního rozvoje

→ Odůvodnění, bod 2.1

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

→ Odůvodnění, bod 2.2

Z významných krajských záměrů pořizovatel uvádí Generel cyklistických tras a záměr SOKP, který jsou platným územním plánem respektovány.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje (kompletní výčet je vypsán aZÚR).

Dle stanoviska dotčeného orgánu ve věcech dopravy k zadání změny č. 1 byly do územního plánu doplněny následující změny:

- rozšíření koridoru pro SOKP;

- umístění VPS pro záměr rozšíření dálnice D10.

→ Odůvodnění, bod 3.5

(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 stability;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Změna č. 1 nemění koncepci zastavitelného území platného územního plánu.

V zadané lokalitě 3 stanovuje prostorovou regulaci (→ Odůvodnění, bod add b) 2), navrhuje návaznost v širším měřítku na Svěmyslice (→ Odůvodnění, bod 4.1 add f) 1) a navrhuje síť veřejných prostranství a další prostupnosti.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby

nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace

– vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- poznávací a kongresové turistiky,
- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Změna č. 1 územního plánu navrhuje v řešených plochách (Z9 a Z10) podrobnou urbanistickou koncepci s důrazem na veřejná prostranství, vztah zástavby jak k veřejným prostranstvím, tak k okolní krajině pomocí prostorové regulace, a doplňuje cestní síť tak, aby podpořila možnosti krátkodobé rekreace. Vzhledem k dodržení systematiky platného územního plánu nejsou navrženy cyklostezky, ale cestní síť v krajině.

→ Odůvodnění, bod 3

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Klíčová vazba na Prahu je díky dopravnímu spojení optimální.

2.3 Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 1 územního plánu nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace ze dne 27. 7. 2015.

2.4 Soulad z hlediska širších územních vztahů

Soulad změny č. 1 územního plánu z hlediska širších vztahů je již částečně popsán v kapitole Soulad s politikou územního rozvoje a Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Další širší územní vztahy řešeného území se týkají návazností na územní plány sousedních obcí.

Vzhledem k poloze řešeného území sleduje změna č. 1 územního plánu návaznost na územní plán obce Svěmyslice (1/2013). V rámci tohoto plánu je navržena cesta podél silnice III/0114, kterou změna č. 1 respektuje a navrhuje navazující cestu na katastrálním území obce Dehtáry.

2.5 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Bude doplněno po projednání.

2.6 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Bude doplněno po projednání.

2.7 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno po projednání s dotčenými orgány.

2.8 Soulad z hlediska požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

a) Problémy k řešení v Územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

pr-dop-85: *průtah silnice III/0114 obytnou zástavbou - neg. ovlivnění stáv. zástavby*

Řešení problému je navrženo v platném územním plánu obce a změnou č. 1 není dotčeno – jedná se o obchvat obce Dehtáry.

pr-dop-86: *silniční okruh kolem Prahy - zničení přír. hodnotného a rekreačního území*

Umístění okruhu na katastrální území obce Jenštejn je dle platného územního plánu podmíněno zřízením protihlukových opatření a opatření chránících životní prostředí (→ Návrh, bod 5.1), změnou č. 1 nejsou tyto podmínky nijak dotčeny.

pr-tin-17: *podvybavenost zákl. techn. infrastrukturou – chybí kanalizace a vodovod v sídle Dehtáry*

Podvybavenost obce Dehtár kanalizací a vodovodem byla již z velké části vyřešena výstavbou kanalizační a vodovodní sítě napojené na obec Svěmyslice, změnou č. 1 územního plánu je koncepce odkanalizování i zásobování pitnou vodou doplněna o řady v nově navržených prostranstvích a o ČOV přímo v obci Dehtáry, která zajistí větší nezávislost sídla a kapacitně odpovídá navrhovaným zastavitelným plochám.
→ Odůvodnění, body 3.6c, 3.6d

pr-urb-39: *nežádoucí rozvoj bydlení v odděleném sídle Dehtáry - nežádoucí rozvoj bydlení v Dehtárech podle platného ÚP Jenštejn, v prostorově oddělené poloze od jádrového sídla Jenštejn, bez saturace kapacitně a kvalitativně odpovídající dostupnou veřejnou infrastrukturou; hrozba nežádoucí prostorové desintegrace a dekoncentrace struktury obce a zhoršení sociální soudržnosti obyvatel obce*

Změnou č. 1 byla v dotčených zastavitelných plochách (Z9 a Z10) navržena podrobnější veřejná infrastruktura než v platném územním plánu tak, aby vznikla kvalitní veřejná prostranství v přímé návaznosti na stávající prostranství obce.
→ Odůvodnění, bod 3.3

b) Problémy k řešení v Územně analytických podkladech Středočeského kraje

posílení odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území;

Jako centrum osídlení v daném katastrálním území je spíše obec Jenštejn, která určitou občanskou vybavenost nabízí. Území řešené změnou č. 1 územního plánu na okraji Dehtár nemůže k dané problematice přispět. Stanovená regulace funkčního využití navrhovaných ploch umožňuje částečnou kombinaci obytné zástavby se stavbami ostatních druhů vybavenosti, pokud nebudou negativně

ovlivňovat hlavní funkci ploch nebo budou doplňkovými stavbami ke stavbám hlavního využití.

zlepšení kooperace blízkých měst či obcí, zejména těch, které jsou téměř územně propojeny;

Kooperace obcí přesahuje možnosti územního plánu, změna č. 1 územního plánu navrhuje "fyzická" – cestní propojení se sousední obcí Svěmyslicí.

řešení problematiky každodenní a krátkodobé rekreace v příměstském pražském prostoru;

Uvedené způsoby rekreace katastrální území obce Ještejn a Dehtáry již umožňuje (okolí Radonického a Vinořského potoka), změnou č. 1 územního plánu přibyla některá cestní spojení s okolní krajinou.

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

Bylo zohledněno v návrhu změny č. 1 při řešení úprav v rámci systému ÚSES.

→ Odůvodnění, bod 3.7

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;

Řešení uvedených úseků silnic v katastrálním území Jenštejn je již navrženo v platném územním plánu obce (obchvat Dehtár, Jenštejna).

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);

Územní plán ani jeho změna č. 1 nenavrhují přímo cyklostezky. Územní plán pracuje se systémem zpevněných a nezpevněných cest v krajině a změna č. 1 územního plánu v této systematice pokračuje.

chránit krajinu s jejími přírodními a kulturními dominantami a tradiční strukturou;

Změnou č. 1 územního plánu se nijak nemění základní koncepce zastavitelného a nezastavitelného území, tudíž je zachována koncepce ochrany krajiny stanovená platným územním plánem.

doplnit chybějící či nevyhovující součásti ÚSES na základě Studie ÚSES Středočeského kraje a Aktualizace nadregionálního ÚSES (AOPK);

Bylo zohledněno v návrhu změny č. 1 při řešení úprav v rámci systému ÚSES.

→ Odůvodnění, bod 3.7

důsledně uplatňovat prostupnost krajiny jako podmínku tvorby a schvalování ÚP, zohlednit migrační koridory pro vysokou zvěř;

Bylo zohledněno v návrhu změny č. 1 při řešení úprav v rámci systému ÚSES a v doplnění cestní sítě.
→ Odůvodnění, bod 3.7

zpracovat do ZÚR a ÚP příslušných obcí výsledky studie „Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (U-24 s.r.o, 2009), koordinovat na hranici kraje řešení s návrhem přírodně rekreačních vazeb na území hlavního města Prahy (vymezený v rámci Krajské koncepce ochrany přírody hl. města Prahy);

Bylo zohledněno v návrhu změny č. 1 při řešení úprav v rámci systému ÚSES.
→ Odůvodnění, bod 3.7

c) Problémy k řešení z doplňujících průzkumů a rozborů (DPR)

Při zpracování DPR bylo zjištěno, že se změnila hranice administrativního území obce Jenštejn (ve prospěch obce Radonice). Tato změna byla graficky vyznačena ve výkrese A - Koordinační výkres.
Ostatní problémy, které byly v DPR zjištěny, jsou řešeny v rámci příslušných kapitol změny č. 1 územního plánu.

3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

3.1 Vymezení řešeného území

Změna č. 1 územního plánu řeší přednostně lokalitu 3, její širší prostorové návaznosti a další úpravy dle zadání.

Řešené území 1, 2:

Zadání bylo rozšířeno na základě požadavku DOSS – týká se koridoru(ů) nadmístních dopravních záměrů SOKP, D10 (→ Odůvodnění, bod 3.5).

Řešené území 3:

Do širších vazeb lokality 3 vymezené platným územním plánem patří:

- umístění ČOV včetně připojení veřejného kanalizačního řadu (→ Odůvodnění, bod 3.6d);
- cesta do Svémyslic a další krajinná cestní napojení (→ Odůvodnění, bod 3.3);
- veřejné prostranství resp. základní dopravní infrastruktura pro zastavitelnou plochu Z9 napojující plochu na hlavní dehtárskou ulici (→ Odůvodnění, bod 3.5).

Řešené území bylo rozšířeno dle požadavku zadání (bod f) a na základě požadavku orgánu státní správy ochrany přírody o plochy K5, K6, K7 a o plochy ÚSES podél Svémyslické svodnice a o navazující prvky ÚSES (→ Odůvodnění, bod 3.7).

Řešené území 4:

Zadání bylo rozšířeno o pozemek 36/10, kde bylo třeba upřesnit plochy s ohledem na parcelaci (→ Odůvodnění, bod add b) 6).

Schéma 1: Řešené území změnou č. 1 územního plánu



3.2 Vymezení zastavěného území

V rámci změny č. 1 územního plánu byla aktualizována hranice zastavěného území. Důvodem je částečné zkonsumování zastavitelné plochy Z8. Změna je graficky znázorněna v Hlavním výkrese.

3.3 Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce původního územního plánu není změnou č. 1 nijak dotčena.

Detailněji je řešena koncepce dvou zastavitelných ploch v Dehtárech–Z9 a Z10, která byla prověřena níže uvedenými pracovními studii.

Na schématech 2 a 3 je zobrazena parcelace a doporučený způsob zástavby pozemku hlavními stavbami; podrobné řešení komunikací je také doporučeno a může být zpřesněno při zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace (závazné jsou pouze jevy zobrazené a popsány v návrhové části změny č. 1 územního plánu, tj. zejména vymezení veřejných prostranství a bloků, funkční využití ploch a prostorová regulace zástavby).

a) Veřejná prostranství

Z důvodu absence návrhu obsluhy ploch Z9 a Z10 byla navržena základní struktura veřejných prostranství. Nejen z důvodů dopravní a technické obsluhy ploch, ale i jako předpoklad a základ předvídatelného rozvoje a obytné kvality nově vznikajícího obytného prostředí v souladu s prioritou 07 ZÚR SK, jako prostředek k posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí.

Zároveň je sledován veřejný zájem hospodárného a efektivního využití vymezeného zastavitelného území.

Základní struktura veřejných prostranství je doplněna napojeními na existující cesty v krajině, nebo návrhem pěších cest tam, kde zjevně chybí. Tím návrh změny č. 1 sleduje požadavek zadání na rozvoj každodenní rekreace a dostupnosti sídla i krajiny.

Je doporučeno, aby veřejná prostranství byla v souladu s prioritou č. 25 PÚR doplněna nepevněnými plochami a prvky veřejné zeleně a aby byly vytvořeny „podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod“ a především pro zvýšení obytné kvality prostranství.

b) Koncepce dopravní obsluhy:

Plocha Z9

Veřejné prostranství v této ploše navazuje na stávající prostranství v obci, spojuje hlavní dehtárskou ulici s nepevněnou cestou v krajině na severním okraji zastavitelného území a přispívá k možnostem každodenní rekreace.

Uvnitř plochy je prostor pro malou „náves“ jako ústředního veřejného prostranství zvyšujícího obytnou kvalitu lokality a splňující požadavky dalších právních předpisů na minimální prostorové parametry pro vymezení veřejných prostranství.

Plocha Z10

Návrh veřejných prostranství a dopravní obsluhy v ploše Z10 sleduje vzhledem ke své podrobnosti a požadavkům zadání několik faktorů:

- přímé napojení a obslužnost stavebních pozemků na silnici III/0114
- uvažovaná stavba obchvatu Dehtár s kruhovým objezdem

Napojení jednotlivých pozemků na stávající dopravní infrastrukturu je řešeno pomocí paralelní komunikace, která umožňuje výstavbu nezávisle na stavbě kruhového objezdu (a zároveň obchvatu Dehtár) a zároveň tuto stavbu do budoucna neznemožňuje.

Tím je sledována priorita 27 PÚR hovořící o „koordinovaném umísťování veřejné infrastruktury“.

Paralelní komunikace zároveň zachová extravilánový charakter příjezdu do obce (zabrání alespoň opticky srůstání sídel), který je posílen navrženým stromořadím navazujícím na stromořadí podél silnice III/0114 na Svémyslici.

Zároveň je navrženo, aby tato komunikace směrem na Svémyslici pokračovala jako nebezpečná cesta v krajině.

Toto řešení bylo zvoleno v souladu s prioritou 20a PÚR hovořící o omezení srůstání sídel a zlepšení prostupnosti krajiny.

Návrh nebezpečných cest v krajině je v souladu s bodem zadání add b) 3, 4, 7.

Stromořadí zároveň vytvoří zelenou bariéru mezi silnicí III/0114 a obytnou zástavbou.

Komunikace v severojižním směru byla navržena tak, aby umožnila hospodárné využití přilehlých pozemků a zároveň umožnila přístup k navrhované ČOV, včetně připojení navazujících místních komunikací na silnici III/0114.

c) Prostorové uspořádání zástavby

Z důvodu nedostatečné prostorové regulace zástavby, která výrazně ovlivňuje podobu a charakter sídla, byla pro novou zástavbu v této lokalitě stanovena její pravidla respektující současný charakter sídla a zároveň umožňující jeho vhodné dotvoření současnými architektonickými prostředky při dodržení legislativních požadavků na výstavbu.

Pravidla ukládají povinnost umísťovat zástavbu na pozemku do určité vzdálenosti od hranice veřejného prostranství, případně respektovat odstup od této hranice v místě obvyklý. Důvodem je zachování optického vztahu zástavby a veřejných prostranství, a tím sociální kontroly běžné pro okolní vesnickou zástavbu. Toto řešení také ponechává volný prostor zahrady na okraji zástavby, která je přirozeně oddělena od veřejného prostranství domem (a případnou garáží apod.).

Dále byl stanoven požadavek na parcelaci, která musí respektovat typický rytmus ve svém okolí, tj. pro vesnickou zástavbu obecně a pro Dehtář zvláště typický obdélný tvar parcely, která svou kratší částí směřuje k veřejnému prostranství. Důvodem je zachování a podpoření současného charakteru zástavby sídla, který je jednou z jeho největších hodnot.

Koncepce výškové regulace a oplocení není změnou územního plánu dotčena.

Výše zmíněné požadavky na uspořádání zástavby byly voleny s ohledem na stávající charakter zástavby Dehtář a jeho vhodné doplnění, které je považováno za základní předpoklad dlouhodobě vyváženého fungování sídla a zachování jeho základních obytných kvalit.

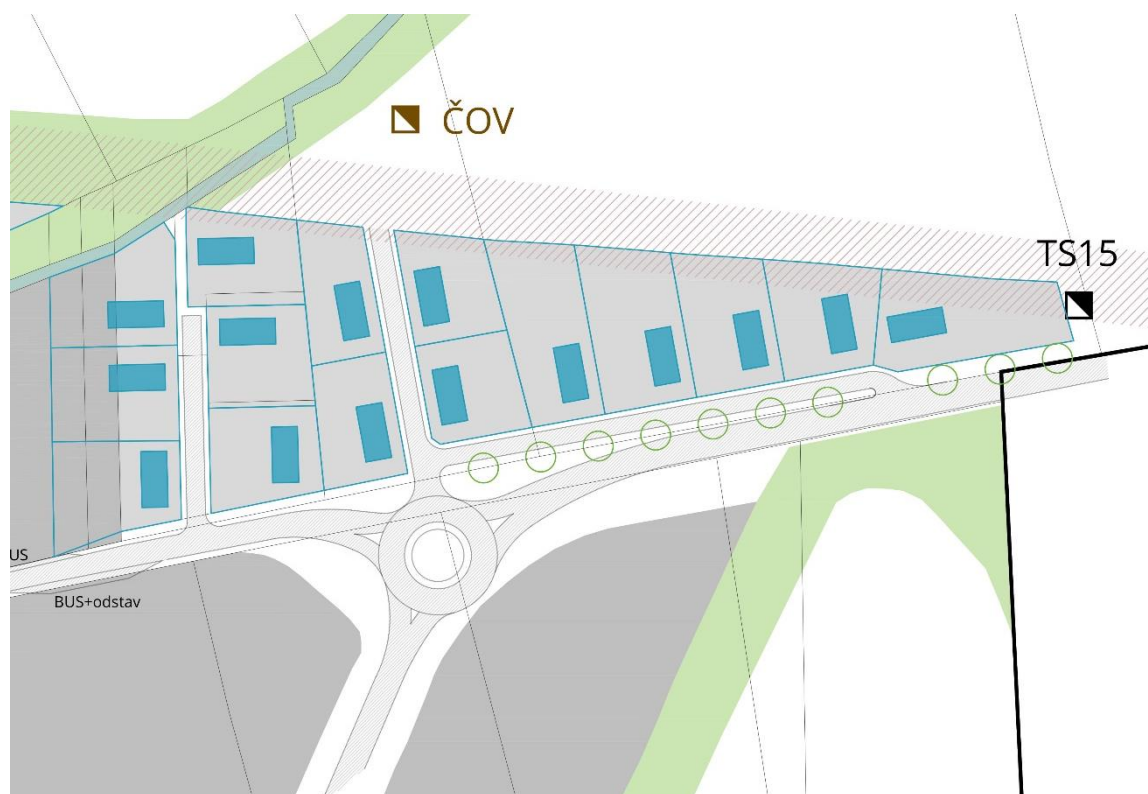
Zároveň tato regulace sleduje veřejný zájem uvedený v prioritě 14 PÚR – „zachovat ráz urbanistické struktury území, a požadavek zadání bod e) – doporučení Národního památkového ústavu „Při budování nových staveb ... respektovat tradiční urbanismus, uspořádání hmot ...“.

Na následujících dvou ilustrativních schématech jsou zobrazeny možné varianty parcelace prověřující navržené parametry prostorových regulativů zástavby. Konkrétní podoba parcelace a průběh hranic pozemků se může lišit s ohledem na další charakteristiky území a konkrétní parametry jednotlivých záměrů.

Schéma 2: Urbanistická koncepce plochy Z9



Schéma 3: Urbanistická koncepce plochy Z10



d) Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

Stavby uvedené v tabulce 3 "Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby" byly specifikovány a doplněny. Byla konkretizována v tabulce uvedená náves – na jenštejnskou náves a veřejná prostranství byla doplněna o k nim přímo přiléhající stavby, které jejich kvalitu zásadně utvářejí. Důvodem pro provedené změny byl požadavek zadání na prověření tabulky významných staveb a na rozšíření i na stavby okolo hlavní dehtárské ulice.

3.4 Etapizace

Změnou č. 1 územního plánu je zrušena etapizace na zastavitelné ploše Z10 s ohledem na zájmy vlastníků v území a umístění, resp. obslužnost plochy, která je možná ze stávající sítě dopravní infrastruktury.

Vzhledem k velikosti plochy a předpokládanému počtu nových obyvatel, které předmětná plocha představuje, není výrazným rizikem pro sociální soudržnost obyvatel, obzvláště v porovnání s jinými - většími zastavitelnými plochami plochami spadajícími do 1. etapy.

V souladu s prioritou 27 PÚR hovořící o „koordinovaném umísťování veřejné infrastruktury“ byly změněny podmínky pro II. etapu. Vzhledem k umístění ploch a jejich návaznosti na připravovaný obchvat Dehtár, je výstavba v plochách Z11 a Z12 změnou č. 1 vázaná na pravomocné umístění stavby obchvatu.

Pro rozvojovou plochu Z11 byl stanoven požadavek na územní studii, jejíž zpracování se také váže na pravomocné umístění stavby obchvatu z důvodu její přímé návaznosti na tuto stavbu.

3.5 Doprava

Dopravní koncepce původního územního plánu není změnou č. 1 nijak dotčena.

Na základě požadavků zadání je detailněji navržena dopravní obsluha ploch Z9 a Z10.

Jako dopravní veřejně prospěšné stavby (WD) byly změnou stanoveny:

WD7 - Místní komunikace Dehtáry (plocha Z9)

Základní dopravní infrastruktura pro zastavitelnou plochu Z9

WD8 - Místní komunikace Dehtáry (plocha Z10)

Základní dopravní infrastruktura pro zastavitelnou plochu 10

WD9 - Rozšíření dálnice D10

Koridor pro VPS v šířce 100 m pro záměr rozšíření dálnice D10 z důvodu významného nárůstu intenzity dopravy (požadavek dle sdělení dotčeného orgánu ve věcech dopravy).

Koridor územní rezervy pro umístění SOKP (dálnice D0) byl na základě požadavku dotčeného orgánu ve věcech dopravy rozšířen na 300 m (z koridoru širokého 200 m v platném územním plánu).

3.6 Technická infrastruktura

a) Zásobování elektrickou energií

Základní koncepce zásobování EE není změnou č. 1 dotčena.

Byla přemístěna trafostanice TS15, a to do Plochy smíšené obytné, venkovské. Důvodem pro přemístění je hospodárnější využití zastavitelné plochy Z10 a zejména variabilnější možnost etapizace budoucí výstavby s napojením trafostanice v ploše Z10 ze stávajícího nadzemního vedení a postupného doplnění kabelového okruhu VN. Z tohoto důvodu bylo změněno číslo pozemku v tabulce → Návrh, 11.3 Zásobování elektrickou energií u VPS WT 8.

V návaznosti na přesun TS15 bylo upraveno kabelové vedení VN 22kV tak, aby procházelo veřejným prostranstvím (nikoli zastavitelnou plochou). Obdobný přesun by bylo vhodné provést i v části území, která není řešená v rámci změny č. 1.

Dle sdělení ČEZ není podmínkou výstavby v ploše Z10 umístění trafostanice TS15, plochu lze napojit ze stávajícího vedení. Nicméně vymezit TS15 je potřebné z hlediska navazujícího rozvoje obce Dehtáry.

V rámci zpracované územní studie v přibližném rozsahu zastavitelné plochy Z7 Za Zahradami bylo uvažováno s možností variantního napojení vedení VN k TS10 nadzemní trasou. Vzhledem k preferencím správce distribuční sítě (ČEZ distribuce a.s.) není toto řešení ve změně územního plánu dále rozpracováno a je ponecháno stávající preferované řešení s kabelovou trasou napojenou od plánovaného kabelového svodu na okraji zastavitelných ploch v lokalitě Nového Jenštejna.

Na základě stanoviska správce a vlastníka technické infrastruktury ČEZ distribuce jsou zde uvedeny informace o existenci ochranného pásma (OP) rozvodných zařízení VN, VVN a TS.

- Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 110 kV:
15 m na každou stranu od krajního vodiče
- Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV :
2 (7) m na každou stranu od krajního vodiče
- Ochranné pásmo zemního vedení VN a NN:
1 m na každou stranu od krajního vodiče
- Ochranné pásmo trafostanice:
20 m (venkovní), 7 m (stožárové), 2 m (zděné), 1 m (vestavěné)

b) Produktovod

Na základě stanoviska správce a vlastníka technické infrastruktury Čepro jsou zde uvedeny informace o existenci ochranného pásma (OP) a konkrétní omezení, která jsou v něm stanovena:

- OP produktovodu (ČEPRO):
300 m na každou stranu od osy potrubí
- Všechny stavby a činnosti plánované v OP produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204.
- Při projektové přípravě i realizaci staveb situovaných do OP produktovodu je pak nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření společnosti ČEPRO.

c) Zásobování pitnou vodou

Základní koncepce zásobování pitnou vodou v obci Jenštejn není změnou č. 1 dotčena. V obci Dehtáry byla dokončena v r. 2017 stavba vodovodního řádu napojená na systém obce Svěmyslice. Tento stav byl změnou č. 1 do územního plánu zanesen. V plochách Z9 a Z10 byl navržen vodovod.

d) Kanalizace

Základní koncepce odkanalizování v obci Jenštejn není změnou č. 1 dotčena. V obci Dehtáry byla dokončena v r. 2017 stavba splaškové kanalizace odvedená do ČOV v obci Svěmyslice. Tento stav byl změnou č. 1 do územního plánu zanesen.

V plochách Z9 a Z10 byla navržena splašková kanalizace a v návaznosti na plochu Z10 a z hlediska kapacity stávající ČOV ve Svěmyslicích byla navržena nová ČOV v rámci řešeného území.

Nová ČOV byla vymezena jako VPS WT 14 (resp. nahradila neaktuální VPS pod stejným označením).

Koncepce dešťové kanalizace byla v plochách Z9 a Z10 navržena, a oproti původnímu územnímu plánu aktualizována, a to s důrazem na maximální míru zasakování srážkových vod v místě jejich spadu a nezhoršování stávajících odtokových poměrů a udržení dlouhodobé bilance podzemních vod v území.

e) Zásobování zemním plynem

Koncepce zásobování zemním plynem není změnou č. 1 dotčena.

Pouze přibyla možnost řešení plynofikace obce Dehtáry z plynárenských rozvodů v obci Svěmyslice (doplněno dle stanoviska provozovatele plynárenského zařízení distribuční soustavy k návrhu zadání změny č. 1 ÚP).

f) Spoje a telekomunikace

Základní koncepce není změnou č. 1 dotčena.

3.7 Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny platného územního plánu se změnou č. 1 nemění.

Dle požadavku pořizovatele a zadání bylo prověřeno doplnění cestních propojení.

→ Odůvodnění, bod 4.1 add f) 1

Dle požadavku orgánu státní správy ochrany přírody byla zajištěna ochrana významného krajinného prvku Svěmyslické svodnice, podél níž je veden lokální biokoridor. V ploše K7 je namísto biokoridoru veden za hranici zastavitelného území interakční prvek (IP).

Ve správním území obce jsou vymezeny segmenty regionálního a místního ÚSES přičemž předkládanou změnou č. 1 územního plánu jsou řešeny pouze prvky místního ÚSES a to místní biocentrum (tvořené hydrofilní a mezofilní částí) vymezené v okolí Dehtárského rybníka a místní biokoridory na toto biocentrum navazující, zahrnující místní hydrofilní biokoridor vymezený na toku Svěmyslické svodnice, mezofilní biokoridor lemující západní okraj rozvojové lokality zástavby Dehtár a místní mezofilní biokoridor vedený severozápadním směrem od zmíněného biocentra.

Místní biocentrum LBC Dehtárský rybník (plocha změn v krajině K6) je řešeno jako smíšené obsahující mezofilní (LBC K6b) i hydrofilní část (LBC K6a). Část hydrofilní navazuje na severní okraj zástavby Dehtár a zahrnuje vlastní vodní plochu Dehtárského rybníka s litorálem a navazující zemědělsky využívanou plochu s relativně vláhově příznivějšími podmínkami. Cílovým stavem jsou vodní a litorální společenstva, mokřady a lesní společenstva odpovídající geobiocenózám jasanových olšin nižšího stupně (Fraxini-alneta inferiora).

Část mezofilní je vymezena v zemědělské krajině v návaznosti na hydrofilní část. Vymezení vychází z potenciálního přírodního stavu území, majetkové struktury a polohy existující infrastruktury. Cílovým stavem jsou lesní společenstva typických habrových doubrav (Carpini-querceta typica) v menší míře doplněná o nelesní plochy lučních až stepních poloh.

Místní hydrofilní biokoridor (LBK K7) je vymezen ve vazbě na tok Svěmyslické svodnice, podél které pokračuje k hranici katastru, za kterou navazuje na hydrofilní místní biocentrum vymezené ve správním území obce Svěmyslice. Cílovým stavem biokoridoru jsou vodní a litorální společenstva spolu s mokřady a lužními formacemi dřevin odpovídající geobiocenózám jasanových olšin nižšího stupně (Fraxini-alneta inferiora).

Místní mezofilní biokoridor (LBK K10, plocha změn v krajině K 10) lemující západní okraj zastavitelné plochy Z 7 a odělující konurbační směr mezi zástavbou Dehtár a zástavbou Jenštejna. Cílovým stavem jsou lesní společenstva typických habrových doubrav (*Carpini-querceta typica*) v menší míře doplněná o nelesní plochy lučních až stepních poloh.

Místní mezofilní biokoridor (LBK K5, plocha změn v krajině K 5) vedený v severozápadním směru od biocentra Dehtárský rybník. Trasa biokoridoru byla upravena s ohledem na majetkovou strukturu území. Cílovým stavem jsou lesní společenstva typických habrových doubrav (*Carpini-querceta typica*) v menší míře doplněná o nelesní plochy lučních až stepních poloh.

Schéma 4: Územní systém ekologické stability



4 Vyhodnocení splnění požadavků zadání (4.1), popřípadě vyhodnocení souladu:

- 4.2 se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ
 - 4.3 s pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ, popř. § 53 odst. 3 SZ
 - 4.4 s pokyny k úpravě návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ
 - 4.5 s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 SZ
-

4.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Vyhodnocení požadavků zadání:

bod a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (→ Odůvodnění, bod 2.1), územně plánovací dokumentace vydané krajem (→ Odůvodnění, bod 2.2), popřípadě z dalších širších územních vztahů (→ Odůvodnění, bod 2.4), požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů (→ Odůvodnění, bod 2.8); je uvedeno v částech odůvodnění v závorce za jednotlivými dokumenty.

add b) požadavky obce na podnět vlastníků v území (doplněno po projednání)

1. **prověřit etapizaci** v Dehtárech – zvážit výhody a nevýhody s ohledem na kapacitu sociální soudržnosti obyvatel v území a rychlost odhadovaného přírůstku obyvatel, na možnosti veřejného vybavení obce Jenštejn (včetně Dehtár), na kapacity a možnosti dopravní a technické infrastruktury a i s ohledem na zájmy vlastníků v území

Etapizace ve východní části Dehtár byla zčásti zrušena (plocha Z10) a pro plochy Z11 a Z12 byly změněny podmínky etapizace.
→ Odůvodnění, bod 3.4

2. **stanovit podmínky regulace pro celou lokalitu 3** Dehtáry východ (rozsah minimálně dle územního plánu + další okolí dle potřeby) tak, aby tyto podmínky iniciovaly vznik kvalitních veřejných prostranství, kvalitní struktury zástavby, podpořily hodnoty v území a iniciovaly vznik nových hodnot

Byla stanovena prostorová regulace pro lokalitu 3 (pro plochy Z9 a Z10), v ploše Z11 byl stanoven požadavek na územní studii, která prostorovou regulaci, kvalitní veřejná prostranství a podmínky pro vznik hodnot v ploše nastaví.
→ Odůvodnění, bod 3.3c

3. prověřit možnosti průchodnosti území (**navrhnout pěší, případně cyklistické cesty**)

Průchodnost/prostupnost území byla prověřena.
→ Odůvodnění, body 3.3a, 4.1 add f) 1

4. doplnit možnosti každodenní rekreace současných a budoucích obyvatel

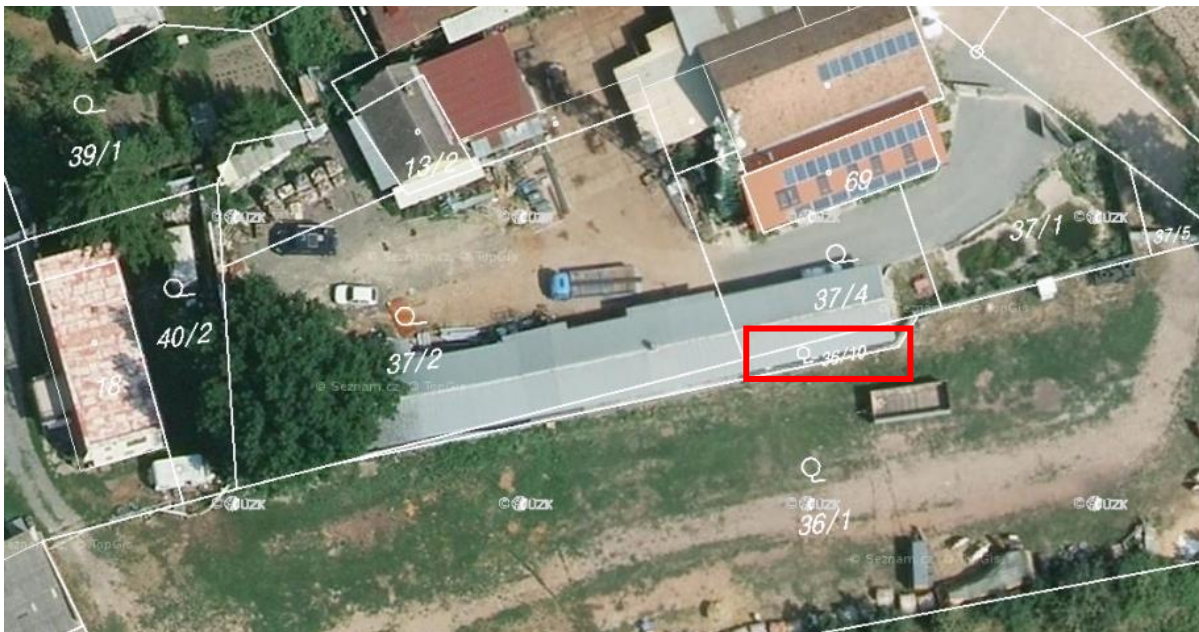
Každodenní rekreace je podpořena návrhem veřejných
prostranství a cest v krajině.
→ Odůvodnění, body 3.3a, 4.1 add f) 1

5. prověřit možnost vymezení recyklačního dvora historických stavebních materiálů

Možnost byla prověřena.
→ Odůvodnění, bod add e) 2

6. prověřit a doplnit hranici zastavěného území zejména u pozemků 37/2, 37/4 a 36/1 k.ú. Dehtáry dle již dokončené stavby

Schéma 5: Katastrální mapa a ortofoto



Uvedené pozemky jsou dle platného ÚP všechny v zastavěném území. Problematický je rozpor funkčního využití na pozemku 36/10 (nikoli 36/1; vyznačeno červeným rámečkem na schématu 5), a to dle platného ÚP Plochy zahrad a sadů, a podle skutečného stavu na pozemku stojí část halového objektu. Změna č. 1 proto mění funkční využití pozemku p.č. 36/10 na Plochy smíšené obytné, venkovské v souladu s jeho faktickým využitím. Jedná se o nepatrnou část území, která nemá žádný vliv na koncepci řešeného území a nijak jej neovlivňuje. Z pohledu územního plánu se také jedná o prostorové vymezení, které je na hraně jeho podrobnosti.

7. *zajistit návaznosti v území*

Návaznosti v území byly prověřeny.
→ Odůvodnění, body 3.3a, 4.1 add f) 1

add c) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

*1. Základní koncepce zastavitelného a nezastavitelného území se nebude měnit. **Není třeba měnit charakter obce ani rozšiřovat zastavitelné území, je třeba zvážit podmínky etapizace a nastavit taková pravidla v území, aby mohla vznikat kvalitní veřejná prostranství ruku v ruce s kvalitní strukturou zástavby. V této souvislosti, a s ohledem na hodnoty v území a historické dědictví, doporučuje pořizovatel prověřit rozšíření tabulky architektonicky významné stavby na hlavní ulici v Dehtářech kromě veřejných prostranství také na veškeré stavby na hlavní ulici.***

Základní urbanistická koncepce území se nijak nemění. Byly změněny podmínky etapizace (→ Odůvodnění, bod 3.4) a byla stanovena prostorová regulace (→ Odůvodnění, bod 3.3c).

Seznam architektonicky významných staveb byl upraven (→ Odůvodnění, bod 3.3d).

add d) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

1. Zastavitelné plochy není třeba vymezovat. Je třeba zvážit možnost uvolnění etapizace, tak, aby nemělo nepříznivý vliv na sociální soudržnost obyvatel. Máme za to, že proto je třeba dbát na vznik kvalitních, útulných, veřejných prostranství soudržnost obyvatel (nových i starousedlíků) podporujících. Proto je třeba vymezit plochy, které by mohly přispět ke zlepšení každodenní rekreace obyvatel (viz výše vyhodnocení požadavků PUR, ZUR) a dbát na dostatečnou pěší průchodnost krajiny a propojení zástavby a krajiny – viz také odstavec f

Chybí koncepce veřejných prostranství, chybí regulace prostorového uspořádání v celé lokalitě – prosíme prověřit a navrhnout (minimální rozsah veřejných prostranství je dle Vyhlášky, požadujeme však takový návrh, který by inicioval vznik optimálních veřejných prostranství a zdůraznil stávající urbanistické hodnoty (Svěmyslická svodnice a další dle průzkumů a rozborů).

V rámci změny č. 1 územního plánu je navržena v lokalitách Z9 a Z10 základní koncepce veřejných prostranství a prostupnosti (→ Odůvodnění, bod 3.3, schémata č. 2 a 3).

Ke kvalitě veřejných prostranství přispěje i stanovená prostorová regulace zástavby (→ Odůvodnění, bod 3.3c).

add e) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

1. Je třeba péče o existující, i jen naznačená, veřejná prostranství ve stabilizovaném území a je třeba podpořit vznik kvalitních nových veřejných prostranství v zastavitelných územích. Je třeba zvolit vhodné nástroje regulace – buď přímo regulativy nebo např. podmínku zpracování územní studie.

Je třeba zohlednit doporučení Národního památkového ústavu: Při budování nových staveb v historickém prostředí, upravování historických veřejných prostranství nebo sítě cest je nutné respektovat tradiční urbanismus, uspořádání hmot a využívat tradiční materiály. Požadují také zohlednění méně nápadných částí kulturního dědictví.

Změnou č. 1 územního plánu jsou v řešených plochách Z9 a Z10 navržena veřejná prostranství podrobněji než v platném územním plánu.

Pro plochu Z 11 byl stanoven požadavek na územní studii.
Pro novou zástavbu v lokalitě 3 byla stanovena prostorová regulace, která vychází z tradičního urbanismu typického pro zástavbu vesnic a z tradičního uspořádání hmot na pozemku jak ve vztahu k veřejným prostranstvím obce, tak k okolní krajině.
→ Odůvodnění, bod 3.3

2. Je třeba vymezit plochu pro recyklaci historických stavebních materiálů a stanovit příslušnou regulaci – např. povinnost odevzdat vybourané historické zdivo, kvalitní znovu použitelné výplně otvorů, dlažby, střešní krytiny v případě rekonstrukce domů v Dehtářech či Jenštejně. Plocha by měla mít odpovídající příjezd.

Možnost umisťovat recyklační dvory (např. stavebních materiálů) byla přidána do přípustného využití ploch s funkčním využitím [VD]
Plochy výroby drobné a řemeslné.

Důvodem pro přidání tohoto využití jako přípustného do stávající plochy funkčního využití je přílišná podrobnost požadavku, která byla vyhodnocena jako nesystémová v rámci celého územního plánu.

Stanovení povinnosti odevzdávat vybourané zdivo apod. přesahuje možnosti územního plánu, v případě přetrvávajícího zájmu na tomto postupu by vhodnějším nástrojem mohla být obecně závazná vyhláška obce.

*3. Je třeba prověřit možnost **pěší trasy podél potoka a také na rozhraní zastavitelných a nezastavitelných ploch.***

Možnosti byly prověřeny.
→ Odůvodnění, body 3.3a , 4.1 add f) 1

4. Je třeba prověřit aktuálnost územním plánem navržených tras kanalizace a vůbec aktuálnost koncepce odkanalizování.

Koncepce odkanalizování byla aktualizována.
→ Odůvodnění, bod 3.6d

5. Bude navržena páteřní trasa STL plynovodu.

Koncepce zásobování zemním plynem se nemění.
→ Odůvodnění, bod 3.6e

6. Je třeba navrhnout plochy pro ČOV.

ČOV byla navržena.
→ Odůvodnění, bod 4.1 add e) 4

7. Je třeba prověřit ochranu produktovodu ČEPRO a zohlednit sdělení ČEZ.

Ochrana produktovodu ČEPRO není změnou č. 1 nijak dotčena, na základě stanoviska správce a vlastníka technické infrastruktury k návrhu zadání změny č. ÚP jsou uvedeny informace o existenci ochranného pásma.
→ Odůvodnění, bod 3.6b

add f) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

1. Pořizovatel má za to, že chybí propojení po severní straně zastavitelné plochy K10, v návaznosti na K7 až k hlavní dehtářské ulici, a dále propojení

na K9, včetně pěšího průchodu. Je třeba také prověřit možnost pěšího propojení k dehtářskému rybníku a pak do Nového Jenštejna, zvážit možnost pěšího propojení podél potoka. Je třeba podpořit obnovu historických cest a vznik cest nových. Pokud by pro koncepci pěších cest mělo pozitivní význam, je možné i pozdější rozšíření řešeného území.

Zpracovatel změny č. 1 přehodnotil požadavek na propojení po severní straně plochy Z10 a namísto něj navrhl prostup podél silnice do Svémyslic. Navazuje tak na platný územní plán obce Svémyslice, kde je cesta podél silnice navržena. Cesta přecházející v obslužnou komunikaci s doporučeným stromořadím navíc vytváří extravilánový charakter při vjezdu do obce od Svémyslic.

Pěší propojení ploch K9 nemá příliš velký rekreační význam, vede podél ploch pro výrobu, a dále na jih nemá kam navázat-střetává se s dálnicí D10.

Prostupnost podél Svémyslické svodnice není v zastavěném území obce umožněná, jednotlivé pozemky vodoteče patří do soukromých zahrad. Namísto toho je možný prostup skrze nově navržená veřejná prostranství v ploše Z9.

Dále bylo navrženo několik menších pěších prostupů zástavbou tak, aby byla podpořena hustota sítě veřejných prostranství a navazujících cest v krajině.

2. Je třeba zajistit ochranu významného krajinného prvku Svémyslická svodnice – revidovat vedení biokoridoru LBK8, návaznost na LBC 3, případně navrhnout interakční prvek. Případné úpravy ÚSES by neměly výrazně omezovat nebo znemožňovat výkon povinnosti správce toku dle §47 vodního zákona. Zohlednit požadavky orgánu státní správy ochrany přírody: Součástí řešeného území je významný krajinný prvek (VKP) ze zákona vodní tok (Svémyslická svodnice) včetně břehové a doprovodné zeleně. V rámci předložené změny ÚP je třeba zajistit ochranu tohoto prvku: dáváme na zvážení, zda vymezit VKP jako interakční prvek, či zda revidovat vedení biokoridoru [BK 8, a VKP v předmětném úseku vymezit jako součást tohoto [BK. Ten je v platné ÚPD trasován severně od řešené lokality jako suchý biokoridor (bez vodního prvku) a poté západním směrem přechází v biokoridor s vodním prvkem (kterým je předmětný vodní tok) bez vymezení přechodového biocentra. Vzhledem k této skutečnosti by bylo vhodné předmětné VKP vymezit jako biokoridor již od LBC 3 (biocentrum - rybník + orná půda) západním směrem.“

Koncepce uspořádání krajiny včetně změn týkajících se ÚSESu je uvedena v → Odůvodnění, bod 3.7.

add g) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

1. Z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z územně plánovacích podkladů nevyplynou žádné nové požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Změna nepředpokládá vymezení ploch územních rezerv.

Žádné nové plochy územních rezerv nebyly změnou č. 1 vymezeny.

2. Ministerstvo dopravy žádalo vymezit koridor územní rezervy SOKP, tento koridor je v územním plánu vymezen.

Koridor územní rezervy SOKP byl změnou č. 1 rozšířen dle požadavku dotčeného orgánu ve věcech dopravy.
→ Odůvodnění, bod 3.5

add h) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

1. Je třeba prověřit aktuálnost trasy veřejně prospěšné stavby WT 14.

Veřejně prospěšná stavba (VPS) WT 14 (kanalizace Dehtáry - Svémyslice) již není aktuální, tento řad byl již proveden.

Jako nová VPS s názvem WT 14 byla navržena ČOV Dehtáry včetně připojení veřejného kanalizačního řadu.

2. Pořizovatel doporučuje zvážit jako veřejně prospěšné pěší cesty v krajině, krajinný veřejně přístupný pás na severní straně lokality Z10 a plochu recyklačního dvora historických stavebních materiálů.

Zpracovatel změny č. 1 se po zvážení rozhodl uvedené prvky do VPS nezařadit, a to z následujících důvodů:

- krajinný pás na severní straně lokality Z10 nebyl navržen;

→ Odůvodnění, bod 4.1 add f)1

- plocha recyklačního dvora stavebních materiálů nebyla vymezena samostatně, ale možnost umisťovat recyklační dvory byla zařazena do stávajícího funkčního využití územního plánu;

→ Odůvodnění, bod add e) 2

- návrh pěších cest v krajině sleduje systematiku původního územního plánu, který je mezi do VPS nezařazuje.

3. Bude prověřen koridor pro VPS záměru rozšíření dálnice D10.

Koridor pro VPS záměru rozšíření dálnice D10 byl do územního plánu vymezen jako WD9.

→ Odůvodnění, bod 3.5

4. Zvážit vymezení plochy pro ČOV jako veřejně prospěšné stavby.

ČOV byla jako VPS vymezena.

→ Odůvodnění, bod 4.1 add h)1

add i) 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

1. Pořizovatel doporučuje zvážit podmínku územní studie na zastavitelných plochách, pokud nebude možné stanovit dostatečné regulativy přímo v územním plánu. Je třeba zvážit podmínku dohody o parcelaci, pokud to bude vhodné pro zajištění ploch pro krajinnou zeleň, pro pěší cesty či pro recyklační dvůr.

Podmínka územní studie byla stanovena pro plochu Z11.

→ Odůvodnění, bod 3.4

Podmínka dohody o parcelaci nebyla stanovena.

add j) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh Změny 1. územního plánu Jenštejn nebude obsahovat varianty řešení, ledaže by někdo v průběhu projednání zadání varianty požadoval.

Varianty řešení nebyly požadovány.

add k) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

(text nebyl zkopírován)

Změna č. 1 územního plánu respektuje požadavky na uspořádání obsahu vyplývající z platných právních předpisů a požadavků obsažených v zadání.

add l) řešené území

celá lokalita 3 obec Dehtáry dle územního plánu + související okolí (návaznosti, cesty, krajina...)

Řešené území bude doplněno o upřesnění hranice zastavěného území na pozemcích 37/2, 37/4 a 36/1 k.ú. Dehtáry dle již dokončené stavby. (dle požadavku obce) Řešené území může být dále upřesněno na základě doplňujících průzkumů a rozborů provedených zpracovatelem – poté by bylo toto upřesnění uvedeno v pokynech pro zpracování návrhu.

Řešené území je v souladu se zadáním a s dalšími požadavky podle stanovisek dotčených orgánů.

Upřesnění hranice zastavěného území uvedeno v → Odůvodnění bod 4.1add b)6.

add m) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pořizovatel nepředpokládá vzhledem k charakteru změny -prověření možnosti uvolnění etapizace a stanovení regulativů –potřebu vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Přímě v řešeném území se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Změna etapizace již vymezených zastavitelných ploch, jenž jsou předmětem projednávané změny územně-plánovací dokumentace, ani stanovení regulativů, nemůže dle mínění pořizovatele ovlivnit stav vzdálených evropských stanovišť.“ Krajský úřad dále jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb. sdělil, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny 1. územního plánu Jenštejn na životní prostředí. Významný vliv na území soustavy Natura 2000 byl příslušným orgánem ochrany přírody vyloučen.

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Jenštejn na životní prostředí nebyl uplatněn.

4.2 se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ

Varianty řešení nebyly požadovány.

4.3 s pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ, popř. § 53 odst. 3 SZ

Bude doplněno po projednání.

4.4 s pokyny k úpravě návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ

Bude doplněno po projednání.

4.5 s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 SZ

Postup pořízení změny územního plánu nebyl podle §55 odst.3 SZ.

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

Obecné zdůvodnění navrhovaného řešení:

Změna č. 1 územního plánu Jenštejn nemění rozsah zastavitelného území v souladu s částí c) Zadání změny č. 1 územního plánu Jenštejn. Změna územního plánu neobsahuje ani žádné jiné změny, které by znamenaly změnu důsledků územního plánu na ZPF a/nebo PUPFL.

Jedinou dílčí dotčenou částí ZPF je prostor pro umístění ČOV v Dehtárech, který je vymezen ve vazbě na vodoteč za hranici vymezeného zastavitelného území.

Podrobnější popis záboru a jeho plochy je uveden v tabulce:

katastrální území	druh pozemku	BPEJ	I. třída ochrany (výměra ha)	celkový součet (ha)
Dehtáry	orná půda (2)	20100	0,1000	0,1000

Podrobnější odůvodnění návrhu prostoru pro umístění ČOV zasahující na půdy I. třídy ochrany ZPF:

Prostor pro výstavbu ČOV je vymezen z důvodu její absence v části obce Dehtáry a s ohledem na potřebu čištění odpadních vod. Tato potřeba je uplatňována ze stávající zástavby, ale bude nutné uvažovat s jejím výrazným navýšením vzhledem k velkému množství územním plánem vymezených zastavitelných ploch.

V současné době odkanalizování probíhá tlakovou splaškovou kanalizací do ČOV ve Svémyslicích, toto řešení bude ale kapacitně nedostatečné v případě rozsáhlejší výstavby. Dalším řešením je výstavba samostatné čistírny pro Dehtáry. Jiné varianty odkanalizování (např. napojení do ČOV Jenštejn) nejsou vhodné z kapacitních důvodů, morfologie území nebo jejich velké vzdálenosti.

Prostor pro stavbu je vymezen ve vazbě na vodoteč Svémyslické svodnice, která je v dané oblasti jediným možným recipientem pro vypouštění přečištěných vod (jsou do ní vypouštěny i vody z ČOV ve Svémyslicích). Dále je toto místo zvoleno s ohledem na morfologii území a v místě odtoku vodoteče ze sídla. Navrhované místo je také na trase stávající kanalizační sítě v Dehtárech.

Z pohledu výše popsaných parametrů území a jednoznačné veřejné potřeby centrálního čištění splaškových odpadních vod je zvoleno dané místo přesto, že se nachází na půdách s I. třídou ochrany. Vybráno bylo z toho důvodu, že se v daných podmínkách jedná o jedinou možnou alternativu pro umístění ČOV.

Předpokládá se výstavba malého objektu čistírny s uzavřenou technologií, souvisejícím manipulačním prostorem (odvážení kalu, údržba apod.) a příjezdovou komunikací v celkové ploše do 1000m². Konkrétní plocha pro daný záměr není vzhledem k podrobnosti ÚP vymezena a bude minimalizována podle technických a technologických možností podrobného návrhu ČOV.

6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 1 územního plánu není nijak dotčena základní koncepce zastavitelného a nezastavitelného území (v souladu se Zadáním změny, bod c), nová zastavitelná území nejsou vymezena.

Změna č. 1 mění podle požadavku zadání funkční využití pozemku p.č. 36/10 na Plochy smíšené obytné, venkovské v souladu s jeho faktickým využitím dle již dokončené stavby. Tím je změněn rozsah zastavitelných, resp. zastavěných ploch. Jedná se o změnu reagující na již proběhlé rozhodnutí a faktické zastavění dotčeného pozemku.

Jedná se o nepatrnou část území, která nemá žádný vliv na koncepci řešeného území a nijak jej neovlivňuje.

→ Odůvodnění, bod 4.1 add b) 6

Návrhem změny č. 1 územního plánu, resp. navrženými veřejnými prostranstvími v plochách Z9 a Z10 je sledován veřejný zájem hospodárného a účelného využití platným územním plánem vymezených zastavitelných ploch.

→ Odůvodnění, bod 3.3

7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, nikdo totiž nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí a pořizovatel neshledal důvody pro nutnost tohoto vyhodnocení.

8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává, stanovisko tedy nebylo požadováno ani vydáno.

9 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo požadováno, vydáno, není tedy ani zohledněno.

10 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

11 Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

P01 Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu je zařazen jako příloha P01 odůvodnění změny č. 1 územního plánu.