



ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3

Textová část

březen 2024

Změna č. 3 územního plánu obce Jenštejn byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

ZÁZNAM O NABYTÍ ÚČINNOSTI

ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ZMĚNU Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU JENŠTEJN:

Zastupitelstvo obce Jenštejn
9. května 60, 250 73 Jenštejn

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

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

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Petra Drábková, Marie Poborská

Textová část územního plánu

Úplné znění po změně č. 3

březen 2024

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 1003

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

1 Obsah územního plánu

Textová část

Grafická část (1 : 5 000)

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres VPS
4. Koncepce uspořádání krajiny
5. Doprava
6. Technická infrastruktura
7. Pořadí změn v území

Odůvodnění - grafická část

- A. Koordinační výkres (1 : 5 000)
- B. Výkres širších vztahů (1 : 10 000)
- C. Schéma předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 1 000)

2 Zastavěné a nezastavěné území obce

Zastavěné území (§ 2 odst. 1. písm. d) zákona 183/2006 Sb.) obce bylo vymezeno na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 14. 7. 2023 (k. ú. Dehtáry), 12. 7. 2023 (k. ú. Jenštejn).

- Aktualizovaná hranice zastavěného území je vymezena ve výkrese č. 1 – Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2 - Hlavní výkres

V nezastavěném území obce mimo zastavitelné plochy lze umisťovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření v souladu se stavebním zákonem (§ 18 odst. 5. zákona 183/2006 Sb.) a to pouze za předpokladu, že nejsou v dané ploše výslovně vyloučeny.

Jedná se zejména o stavby:

- a) liniové a plošné stavby dopravní infrastruktury,
- b) liniové a plošné stavby technické infrastruktury,
- c) účelové stavby sloužící provozu a údržbě výše uvedených staveb,
- d) účelové stavby pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství,
- e) vodní díla,
- f) stavby přímo související s územním systémem ekologické stability,
- g) stavby pro retenci území,
- h) stavby přímo související s hromadnou rekreací a turistickým ruchem.

3 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

3.1 Členění obce, lokality

Pro práci s územním plánem je obec členěna do následujících lokalit:

[Tab. 1] Lokality v obci Jenštejn:

id	název lokality	převažující plocha
Ia	Historické jádro obce Jenštejn - podhradí	SV
Ib	Historické jádro obce Jenštejn - náves	SV/OV
II.	Obec Jenštejn	SV
III.	Areál bývalého JZD	SX.spec
IV.	Nový Jenštejn	SV
IVa	Nový Jenštejn jih	OV
V.	Radonice sever	SV

[Tab. 2] Lokality v obci Dehtáry:

id	název lokality	převažující plocha
1.	Historické jádro obce Dehtáry	SV
2.	Dehtáry západ	SV
3.	Ke Svémyslicím	SV
4.	Komerční zóna Dehtáry	VD

- Hranice lokalit jsou vyznačeny v *diagramu č. 1 – Lokality*

3.2 Rozvoj území

Rozvoj obce je primárně navržen ve dvou lokalitách: V lokalitě Nový Jenštejn (lokality IV, IVa) a v okolí obce Dehtáry (lokality 2 až 4).

Nový Jenštejn reaguje na potřebu příměstského bydlení vznikem kompaktního vesnického prostředí s plnohodnotnou hierarchií veřejných prostranství.

Rozvoj obce Dehtáry je reakcí na existující ekonomický potenciál v podobě blízkosti významného dopravního tahu silnice R10 a je zaměřen na rozvoj drobné výroby, skladů a služeb.

a) Rozvoj obytné zástavby

V rozvojových lokalitách se celkem předpokládá nárůst počtu obyvatelstva na cca 2630.

[Tab. 3] Předpokládaný vývoj počtu obyvatelstva (orientační):

Celková bilance	
Současně zastavěné území	1000
Výstavba Nový Jenštejn	1080
Ostatní plánovaná výstavba	550
CELKEM	2630

b) Rozvoj komerčních ploch a ploch výroby

Předpokládá se vzhledem k blízkosti silnice R10 (ekonomické důvody, ochrana obce proti hluku) na jihu obce Dehtáry v celkovém rozsahu cca 8,5 ha a také v menším rozsahu v transformačním území bývalého JZD.

3.3 Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Významnou kulturně-historickou hodnotou Jenštejna je jeho struktura a zasazení v okolní krajině. Obec je unikátní zejména svoji jasně vymezenou polookrouhlicovou návší s dobře zachovalou původní strukturou zástavby.

Domkářská výstavba v okolí hradu pochází z 18. století, z doby, kdy byl již hrad pustý. Tato struktura je hodnotná svým měřítkem, uzavřeností a čitelností, která je výsledkem výstavby v jasně definovaném prostoru původního hradního příkopu. Na severozápadě lze také nalézt zachovalou strukturu raabizační vsi.

Nový Jenštejn je kvalitní příklad současné výstavby díky své hierarchizaci veřejných prostranství a jejich příjemnému měřítku.

V obci se nachází nemovitá kulturní památka - zřícenina jenštejnského hradu. Součástí jejího ochranného pásma jsou přilehlé pozemky podhradí, vybudované v bývalém hradním příkopě a podhradní rybník.

Na území je nutné počítat s možností archeologických nálezů a uplatňuje se na něm oznamovací povinnost zemních prací a dalších terénních zásahů Archeologickému ústavu AV ČR (a následný postup dle § 21, 22, 23 zákona č. 20/1987 Sb.)

* * *

Je třeba také chránit volnou nezastavěnou krajinu a její rozhraní se zastavěným územím, jelikož je to právě krajina, ve které je obec zasazena, jež spoluvytváří identitu obce a předurčuje způsob života v ní.

Nemělo by tak docházet k dalšímu rozrůstání obce za současně stanovené hranice rozvojového území, k vymezování nových ploch ve volné krajině, a tak i následné „erozi“ rozhraní obce. Územní plán v tomto ohledu jasně omezuje a soustřeďuje rozvoj do lokality Nový Jenštejn a do okolí Dehtár, kde nově definuje přechod mezi obcí a volnou krajinou.

4 Urbanistická koncepce

Význam obce Jenštejn je dán příznivou polohou u silnic 610 a R10, umožňující snadnou dostupnost z Prahy spolu s příměstskou MHD, kdy vzdálenost metra trasy B je okolo pouhých deseti minut.

Obec Jenštejn se stává typickou oblastí trvalého příměstského bydlení, jehož využití se konstantně zvyšuje. O nové obytné, ale i komerční plochy je zájem i v obci Dehtáry.

Území je pro potřeby plánu rozděleno na:

a) *zastavěné území obcí Jenštejn a Dehtáry*, jež je dále děleno na:

- *stabilizované území*
- *transformační území*

b) *rozvojové území*

c) *nezastavěné území*

- Jednotlivá území a jejich plochy jsou vymezeny ve *výkrese č. 1 – Výkres základního členění*
- Vymezení zastavěného území viz *část 2*.

4.1 Zastavěné území

Stabilizované území

Toto území je z hlediska svého prostorového uspořádání a charakteru veřejných prostranství stabilizované, sestává převážně z vesnických domů v historické části a z řadových domů v lokalitě Nový Jenštejn.

Ve stabilizovaném území jsou vymezeny zejména plochy určené k trvalému bydlení [SV].

Transformační území

Transformační území jsou urbanisticky významná území, případně v současnosti znehodnocená území, která vyžadují rozsáhlý zásah, aby došlo k jejich obnově.

Transformační území tvoří následující plochy přestavby:

Id	název plochy	plocha
P.01	Areál bývalého JZD Jenštejn	SX.spec
P.02	Propojení ulic Za Humny a Vinořská	PU
P.03	Místní komunikace připojující zastavitelnou plochu Z.09	PU
P.04	Připojení stávající zástavby k místní komunikaci v Dehtárech	PU

Areál bývalého JZD tvoří rozhraní obce s okolní nezastavěnou krajinou, významnou lokalitu zejména z hlediska prostupnosti. Vzhledem k současnému stavu území je třeba k jeho obnově komplexního přístupu, který by řešil zejména jeho prostupnost a opět legitimizoval význam záhumenní cesty.

4.2 Rozvojové území

Je územím v současnosti nezastavěným, u něhož se však předpokládá budoucí stavební využití.

Rozvojové území tvoří následující zastavitelné plochy:

Id	název plochy	plocha
Z.01	V Katovičkách	SV
Z.02	Na Stráni	SV
Z.03	K Dřevčicím	OV
Z.04	Nový Jenštejn východ	SV
Z.05	Nový Jenštejn II	SV
Z.06	Nový Jenštejn - OV	OV
Z.07	Za Zahradami I	SV
Z.08	Za Zahradami II	SV
Z.09	Dehtáry sever	SV
Z.10	Ke Svémyslicím I	SV
Z.11	Ke Svémyslicím II	SV
Z.12	Komerční zóna Dehtáry I	VD
Z.13	Komerční zóna Dehtáry II	VD
Z.14	Ve Stromkách I	SV
Z.15	Ve Stromkách II	SV
Z.16	Radonice sever	SV
Z.17	Komunikace propojující ulice Ke Křížku a Dřevčickou	DS
Z.18	Okružní křižovatka a silniční obchvat obce Jenštejn	PU
Z.19	Napojení sportcentra v Radonicích	DS
Z.20	Západní část silničního obchvatu obce Dehtáry	PU
Z.21	Východní část silničního obchvatu obce Dehtáry	PU
Z.22	Komunitní dům	OV

4.3 Nezastavěné území

Převážná část nezastavěného území je extenzivně zemědělsky využívána s pouze malým podílem přírodních a lesních ploch.

V území jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

Id	navrhované plochy
K.01	Plochy zeleně krajinné
K.02	Plochy zeleně krajinné
K.03	Plochy zeleně krajinné
K.04	Plochy zeleně krajinné
K.05	Plochy zeleně krajinné
K.06	Plochy zeleně krajinné, plochy lesní všeobecné
K.07	Plochy zeleně krajinné
K.08	Plochy zeleně krajinné
K.09	Plochy zeleně krajinné
K.10	Plochy zeleně krajinné
K.11	Plochy zeleně krajinné
K.12	Plochy zeleně krajinné
K.13	Plochy zeleně krajinné
K.14	Plochy zeleně krajinné, plochy lesní všeobecné
K.15	Plochy zeleně krajinné
K.16	Plochy zeleně krajinné
K.17	Plochy zeleně krajinné
K.18	Plochy zeleně krajinné
K.19	Plochy zeleně krajinné
K.20	Plochy zeleně krajinné
K.21	Plochy zeleně krajinné

K.22	Plochy zeleně krajinné
K.23	Plochy zeleně krajinné
K.24	Plochy zeleně krajinné

4.4 Systém sídelní zeleně

Vzhledem k velikosti sídla a jeho zasazení v otevřené krajině se nepředpokládá rozsáhlý systém sídelní zeleně. Jeho nejvýznamnější částí je série rybníků zasahující do obce ze severozápadu a umožňující přístup do údolí Vínořského potoka.

5 Koncepce veřejné infrastruktury

5.1 Dopravní infrastruktura

Základní komunikační systém v obci zůstává bez významných změn, s výjimkou navržených obchvatů obcí Jenštejn i Dehtáry, které budou provedeny jako silnice III. třídy.

- Koncepce dopravy je zakreslena ve výkrese č. 5 – Doprava

REGULATIV

Parametry nových místních a obslužných komunikací

Všechny nové komunikace musí být dimenzovány na provoz vozidel sběru odpadu, hasičů a záchranné zdravotnické služby.

Nepovolují se slepé ulice delší než 55 m a musí být navrženy tak, aby byla zajištěna prostupnost území pro chodce.

V území obce se nachází koridor pro stavbu Silničního okruhu kolem Prahy (dále jen SOKP) v souladu se ZUR SK.

REGULATIV

Při přípravě a realizaci stavby SOKP budou v maximální možné míře minimalizovány vlivy na obyvatelstvo a složky životního prostředí.

Pro realizaci stavby SOKP stanovuje územní plán následující požadavky:

- minimalizovat vliv emisí a hlukové zátěže na kvalitu obytného prostředí, vedení SOKP trasovat v rámci vymezeného koridoru tak, aby byly vytvořeny územní podmínky pro použití nezbytných ochranných opatření včetně výsadby ochranné zeleně
- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty a omezit negativní důsledky fragmentace krajiny, zohlednit trasování cest v krajině (např. Jenštejn – Vínůř) a liniových krajinných prvků (vodní toky, stromořadí, atp.)
- minimalizovat vliv na stávající krajinné prvky, které budou v kolizi s navrhovanou stavbou

Parkování

V obytné zástavbě se předpokládá zejména parkování na soukromých pozemcích při rodinných domech, jen v omezené míře v ulicích.

5.2 Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Je zajištěno stávající vodovodní síť, napojenou na přivaděč vody z Vínůře. Tento přivaděč je v současnosti zakončen v lokalitě Nový Jenštejn.

Obec Dehtáry je napojena na přivaděč pitné vody ze Svémyslic. Napojením obce Dehtáry na lokalitu Nový Jenštejn a dále propojením přes Svémyslce na Zeleněč dojde k propojení sítě HMP z Vínůře až do Zeleněče. V Zeleněči je voda odebírána z přivaděče Káraný – Praha a dojde tak ke zlepšení kvality vody.

Z kapacitních důvodů se na přivaděči z Vínůře předpokládá vybudování vyrovnávacího vodojemu.

- Koncepce zásobování pitnou vodou je zakreslena ve výkrese č. 6 – Technická infrastruktura

Odběrní místa pro odběr vody k hašení požárů budou řešena zejména hydranty v nadzemním provedení a s parametry dle ČSN 73 0873/2003.

Kanalizace

Obec Jenštejn je odkanalizována do vlastní čistírny odpadních vod severozápadně od obce (mimo řešené území). V případě vyčerpání kapacity bude nezbytné vyměnit čerpadla ve stávající ČOV a část splaškových vod bude odváděna na čistírnu ve Vinoři.

Odkanalizování obce Dehtáry je provedeno tlakovou splaškovou kanalizací odváděnou do ČOV Svémyslice. Je navržena nová ČOV pro Dehtáry za okrajem zastavitelného území sídla na pravém břehu svémyslické svodnice. Bude volena mechanicko biologická ČOV s uzavřenou technologií tak, aby ochranné pásmo ČOV umožnilo výstavbu v zastavitelné ploše Z.10.

REGULATIV

Neznečištěné dešťové vody musí být v největší možné míře zasakovány na vlastních pozemcích. Doporučuje se pouze odkanalizování místních komunikací, a to s prvky pro retenci vody.

Veškeré objekty budou napojeny na splaškovou kanalizaci, je-li v místě zřízena.

- Koncepte kanalizace je zakreslena ve výkrese č. 6 – Technická infrastruktura

Zásobování zemním plynem

Stávající zástavba v obci Jenštejn je zásobována zemním plynem ze STL plynovodu (0,3 MPa), který je napojen na vysokotlaké regulační stanice ve Vinoři a Radonicích.

Obec Dehtáry je navržena k zásobování zemním plynem napojením na STL plynovodní rozvody v Novém Jenštejnu, případně je možné řešit plynofikaci Dehtár ze stávajících plynárenských rozvodů v obci Svémyslice.

- Koncepte zásobování zemním plynem je zakreslena ve výkrese č. 6 – Technická infrastruktura

Zásobování elektrickou energií

Je prováděno z místní sítě VN 22 kV. V rozvojovém území se předpokládá zřizování nových trafostanic, v plánu označených TS10 až TS15 v Dehtárech a TS16 v lokalitě Nový Jenštejn. Nové trafostanice v Dehtárech budou napojeny prostřednictvím kabelového rozvodu VN, který bude smyčkově propojován v jednotlivých trafostanicích, poslední navrhovaná trafostanice na západním okraji budoucí zástavby je navrhována jako přechodová s připojením na stávající nadzemní trasy VN 22 kV vedoucí mezi Dehtáry a Novým Jenštejnem. Kde je to možné, budou plochy v rozvojovém území napojeny na stávající trafostanice s případným navýšením jejich kapacity.

- Koncepte zásobování elektrickou energií je zakreslena ve výkrese č. 6 – Technická infrastruktura

Telekomunikační síť

Stávající komunikační síť v Jenštejně je dostačující, rozvojové území v Dehtárech bude napojeno novým kabelem z Radonic a Jenštejna.

- Telekomunikační síť je zakreslena ve výkrese č. 6 – Technická infrastruktura

6 Koncepce uspořádání krajiny

6.1 Uspořádání krajiny

Obec Jenštejn leží uprostřed málo zalesněné a vysoce zemědělsky využívané krajiny, což významně snižuje rekreační potenciál obce. Nejbližším rekreačně významným územím je přírodní rezervace Vínofský park, zhruba 2,5 km jihozápadním směrem, pokračující na sever údolím Vínofského potoka.

Zajímavý krajinný ráz blíže najdeme zejména v okolí Radonického potoka, kde se nachází menší lesíky se skalními pískovcovými výchozy a travnaté i bylinné porosty.

6.2 Územní systém ekologické stability

V území je vymezen ÚSES.

REGULATIV

Na plochách ÚSES a plochách významných krajinných prvků nelze měnit jejich kulturu a snížit stupeň ekologické stability. Dále nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty a ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

Na plochách ÚSES je zakázána jakákoliv výstavba s výjimkou inženýrských sítí, meliorací a dopravních komunikací v nejnútnejší možné míře.

- ÚSES je zobrazen na výkresech č. 1 – Hlavní výkres a č. 4 – Koncepce uspořádání krajiny.

6.3 Plochy změn

Územní plán navrhuje změny využití krajiny jednak v koridorech a biocentrech ÚSES, a dále pak podstatně rozšiřuje na úkor zemědělských ploch přírodní plochy v západní části území v okolí údolí Radonického potoka.

- Podrobnější členění přírodních ploch je vyznačeno na výkrese č. 4 – Koncepce uspořádání krajiny.

6.4 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna systémem pěších a nezpevněných cest, které částečně sledují jejich historické vedení.

Jde zejména o následující nezpevněné cesty:

Jenštejn > Radonice	- cesta spojující záhumenní jenštejskou cestu s údolím Radonického potoka a dále se samotnými Radonicemi
Jenštejn > Vínof	- obnovená původní cesta vedoucí jihozápadním směrem ze záhumenní cesty
Jenštejn > Dřevčice	- cesta severovýchodním směrem procházející kolem Bílého křížku a dále mezi poli jižně od Dřevčic
Jenštejn > Dehtáry*	- navržená nezpevněná cesta spojující Nový Jenštejn s Dehtárským rybníkem vedoucí v trase původní spojnice obou obcí
Dehtáry > Svémyslice	- navržená cesta, která navazuje na cestu podél silnice III/0114 ze Svémyslic*) Dnes je spojení ve směru Jenštejn – Dehtáry zajištěno zpevněnou komunikací procházející skrze Nový Jenštejn.

6.5 Rekreace

Krajina v řešeném území má jen malý rekreační potenciál a nachází se v něm jen minimum objektů pro individuální rekreaci. Nepředpokládá se rozsáhlé rekreační využívání krajiny ani v budoucnu.

Pro rezidenty jsou z hlediska rekreace významná zejména údolí Vinořského a Radonického potoka, které tvoří jediné ucelené krajinné lokality v území.

7 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro území jsou stanoveny podmínky využití z hlediska povolené typologie následovně:

- a) hlavní využití definuje stavební typologie a využití, které v území převládají a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky
- b) přípustné využití definuje stavební typologie a využití, které doplňují hlavní využití a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky
- c) výjimečně přípustné využití definuje stavební typologie a využití, které nejsou v území běžné, ale které, jsou-li splněny všechny další požadavky, lze povolit na základě individuálního posouzení z hlediska urbanistického, ochrany přírody, rozlohy stavby, četnosti dané typologie a její potřeby v území
- d) nepřípustné využití definuje stavební typologie a využití, které v území nelze povolit

Stavby, jejich změny, změny užívání staveb včetně změn využití území lze povolovat pouze v souladu s následujícími regulativy. Totéž platí pro terénní úpravy, úpravy vodních toků a nádrží.

- Využití území je vyznačeno na výkrese č. 2 – Hlavní výkres

[SV]

[SV] Smišené obytné venkovské

Využití

Hlavní:

- stavby individuálního bydlení
- stavby hromadného bydlení s charakterem individuálního bydlení

Přípustné:

- administrativní prostory v rámci obytného domu
- prostory komerční občanské vybavenosti v rámci domu
- drobné doprovodné stavby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- stavby hromadného bydlení
- stavby občanské vybavenosti
- prostory pro podnikatelskou činnost v rámci domu
- objekty pro podnikání a drobných řemeslnických dílen
- veřejná parkoviště pro osobní automobily
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- průmyslové objekty
- zemědělské objekty
- veškeré ostatní stavby

[SX.spec]

[SX] Smíšené obytné – se specifickým využitím

Jsou vymezené pro transformaci bývalého areálu JZD. Přesné plošné vymezení pro umístování a poměr jednotlivých typologií musí určit územní studie.

Využití

Hlavní:

- stavby individuálního bydlení
- stavby hromadného bydlení s charakterem individuálního bydlení
- stavby pro nerušící výrobu a služby, s možností rostlinné zemědělské výroby
- stavby potravinářské výroby

Přípustné:

- administrativní prostory v rámci domu
- prostory komerční občanské vybavenosti v rámci rodinného domu
- drobné doprovodné stavby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- stavby pro podnikání a drobných řemeslnických dílen
- prostory pro podnikatelskou činnost v rámci rodinného domu

Výjimečně přípustné: - technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

[OV]

[OV] Občanské vybavení veřejné

Využití

Hlavní:

- stavby občanské vybavenosti
- stavby komerční občanské vybavenosti
- veřejná parkoviště

Přípustné:

- stavby sportovní
- stavby pro ubytování zaměstnanců
- administrativní prostory
- plochy parků s hřišti
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Výjimečně přípustné: - technické objekty na inženýrských sítích
- stavby a plochy pro údržbu obce

Nepřípustné:

- stavby a plochy průmyslové a nerušící výroby
- stavby a plochy zemědělské
- veškeré ostatní stavby

[VD]

[VD] Výroba drobná a služby

Využití

Hlavní:

- stavby pro nerušící výrobu a služby
- stavby řemeslnických dílen, opravárenství a servisů
- stavby pro potravinářskou výrobu
- zaměstnanecká parkoviště

Přípustné:

- sklady spojené se zpracováním, balením a expedicí výrobků
- sklady a zázemí stavební výroby, recyklační dvory (např. historické stavební materiály apod.)
- garáže a stavby údržby nerušící výroby a služeb
- technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura
- technické objekty na inženýrských sítích

Výjimečně přípustné:

- stavby bydlení a ubytování související s hlavním využitím
- stavby komerční občanské vybavenosti
- stavby pro zemědělskou rostlinnou výrobu

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

[RH]

[RH] Rekreace hromadná – rekreační areály

Využití

Hlavní:

- sportovní plochy, hřiště
- dětská hřiště
- parky

Přípustné:

- parkování pro návštěvníky
- pěší cesty
- stavby pro údržbu a provoz (šatny, toalety, sklady, půjčovny sportovního náčiní apod.)
- technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- stavby pro veřejné stravování
- stavby komerční bezpodmínečně související se sportem (např. prodejny a servis potřeb)
- stavby a zařízení pro správu plochy
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

[RI]

[RI] Rekreace individuální

Využití

Hlavní:

- rekreační stavby o čisté podlahové ploše do 80 m² a 2 nadzemních podlaží, případně 1 nadzemního podlaží a podkroví

Přípustné:

- veřejně přístupná hřiště
- drobné doprovodné stavby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

[OX.pam]

[OX.pam] Občanské vybavení - nemovité kulturní památky
Plocha stávající zříceniny hradu Jenštejn a přilehlé pozemky a objekty.

Využití

Hlavní: - hrad

Výjimečně přípustné: - drobné stavby související s provozem NKP
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

[PU]

[PU] Veřejná prostranství všeobecná

Tvoří základní prostory obce jak z hlediska jejího prostorového chápání i jejího užívání. Veřejná prostranství nejsou pouze plochami dopravy – přestože doprava je jejich nedílnou a významnou součástí – ale i prostředím, ve kterém obyvatelé obce pobývají a které aktivně využívají.

Využití

Hlavní: - pobytové plochy
- dopravní infrastruktura

Přípustné: - plochy parků
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné: - intenzivní přírodní plochy
- veřejně přístupná hřiště
- veřejná parkoviště pro osobní automobily
- drobné stavby (zastávky MHD apod.)
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

[TU]

[TU] Technická infrastruktura všeobecná

Hlavní: - technická infrastruktura, včetně likvidace odpadů

Přípustné: - plochy intenzivní ochranné zeleně
- technické objekty na inženýrských sítích
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

[DS]

[DS] –Doprava silniční

Hlavní: - dopravní infrastruktura

Přípustné: - stavby bezprostředně související s dopravou
- plochy intenzivní ochranné zeleně
- technické objekty na inženýrských sítích
- technická infrastruktura

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

[AU]

[AU] Zemědělské všeobecné

Využití

Hlavní: - pole

Přípustné: - ovocné a lesní školky a sady
- remízy a meze, zejména pro ekologickou stabilizaci
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Výjimečně přípustné: - drobné stavby pro turistiku (rozhledna apod.)
- stavby bezprostředně související se zemědělstvím

Nepřípustné: - parkoviště
- stavby pro individuální rekreaci
- veškeré ostatní stavby

[ZZ]

[ZZ] Zeleň – zahrady a sady

Využití

Hlavní: - zahrady
- ovocné a lesní školky a sady

Přípustné: - drobné doprovodné stavby
- plochy intenzivní ochranné zeleně
- technické objekty na inženýrských sítích
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

[ZK]

[ZK] Zeleň krajinná

Využití

Hlavní: - luční porosty
- rozptýlená vysoká zeleň
- porosty střední zeleně
- remízy a meze, zejména pro ekologickou stabilizaci

Přípustné: - extenzivní louky ke kosení, pastviny
- pěší stezky
- cyklistické stezky
- mobiliář pro rekreaci a turistiku

Výjimečně přípustné: - drobné stavby pro turistiku (rozhledna apod.)
- vedení inženýrských sítí
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné: - pole
- sklady a skládky
- parkoviště
- stavby pro individuální rekreaci
- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- veškeré ostatní stavby

[LU]

[LU] Lesní všeobecné

Veškeré lesní porosty a ostatní přírodní krajina musí být plně zachovány, jejich plocha nesmí být zmenšována a žádným způsobem zastavována.

Využití

Hlavní: - lesy

Přípustné: - pěší stezky
- cyklistické stezky
- jednoduché stavby související s hospodařením lesa

Výjimečně přípustné: - drobné stavby pro turistiku (rozhledna apod.)
- vedení inženýrských sítí
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

[WU]

[WU] Vodní a vodohospodářské všeobecné

Všechny vodní plochy a nádrže musí být udržovány v odpovídajícím technickém stavu. Požární nádrže zůstanou zachovány.

Využití

Hlavní: - vodní toky, nádrže a rybníky a jejich břehy

Přípustné: - stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch
- protipovodňová opatření

Nepřípustné: - stavby ohrožující kvalitu vod
- veškeré ostatní stavby

8 Prostorová a další regulace

8.1 Obecné principy prostorové regulace

Územní plán reguluje zejména výšku a způsob zástavby ve vztahu k veřejným prostranstvím. Jsou stanovena obecná pravidla pro celé území a specifické regulativy pro vybrané lokality, které reprezentují významnější prostorové kvality. Pro rozsáhlejší rozvojové a transformační území jsou definovány maximální kapacity zástavby (KPP).

Maximální **koeficient podlažní plochy** (KPP) pro plochu lokality jako celku je poměr hrubé podlažní plochy všech staveb v lokalitě k celkové ploše lokality, přičemž hrubou podlažní plochou se myslí součet ploch daných vnějšími rozměry budovy v jednotlivých nadzemních podlažích a započitatelných ploch podkroví.

Nová výstavba musí splňovat následující obecnou prostorovou regulaci:

- a) musí vhodným způsobem reagovat na své okolí (tj. zejména svými prostorovými a objemovými parametry a svým umístěním),
- b) pokud není v regulaci vybraných lokalit řečeno jinak, musí **výška zástavby** splnit jednu z následujících podmínek:
 - **celková výška maximálně 10 m**
 - mimo zastavěné území obce (např. pro výstavbu rozhleden, nebo anténních stožárů) platí **celková maximální výška 10 m do vzdálenosti 1000 m od věže Jenštejského hradu**
 - **výška obvodové stěny maximálně 7 m; v takovém případě lze od této výšky pod maximálním úhlem 45° vystavět šikmou střechu do maximální výšky hřebene 5 m,**
- c) oplocení pozemků musí být realizováno v souladu s oplocením v místě obvyklým

Pro stavby občanské vybavenosti a úpravy stávajících staveb se postupuje přiměřeně na základě individuálního posouzení.

8.2 Prostorová regulace pro vybrané lokality

Pro vybrané lokality (dle 3.1) se uplatní následující regulativy:

Lokalita Ia: Historické jádro obce Jenštejn – podhradí

Prostorová regulace

- a) **Způsob zástavby** je stanoven následovně: zástavba nesmí od hrany veřejných prostranství ustupovat, rozhraní je ve své délce přerušitelně zastavitelné.
- b) **Výška zástavby** v bezprostřední blízkosti věže nesmí převyšovat zástavbu stávající.

Lokalita Ib: Historické jádro obce Jenštejn – náves

Stavby v lokalitě návsi a záhumenní cesty se musí umisťovat v souladu s radiálním charakterem zástavby.

Prostorová regulace

- a) **Způsob zástavby** je stanoven následovně: zástavba nesmí od hrany veřejných prostranství ustupovat (nevztahuje se na zástavbu uvnitř hluboké parcely, která je již při hraně veřejného prostranství zastavěna), rozhraní je ve své délce přerušitelně zastavitelné. V prostoru návsi se budovy umisťují na hranu veřejného prostranství zpravidla svojí štítovou stěnou.
- b) **Oplocení** se předpokládá zejména v podobě zdi, která leží na hranici s veřejným prostranstvím.

Další regulace

Historické jádro obce (jak je definováno ve 3.1) lze považovat za autentické prostředí kulturní památky a jako takové se stanovuje následující:

- a) opravy architektonicky cenných staveb musí být prováděny tak, aby byly zachovány historické prvky tvořící jejich architektonickou podstatu
- b) odstraňování dochovaných historických staveb povolovat pouze v případě, že je již nelze opravit
- c) veškeré vedení technické infrastruktury musí být realizováno jako podzemní.

Lokalita III: Areál bývalého JZD

Kapacitní regulace

Maximální **koeficient podlažní plochy** pro plochu lokality jako celku je stanoven na **0,2**.

Prostorová regulace

Způsob zástavby je stanoven následovně: V okolí záhumenní cesty bude dodržen volný prostor v minimální šíři 20 m, zajišťující vzdálené průhledy do krajiny a dostatečnou vzdálenost nové zástavby od historické zástavby centra obce.

Maximální zastavěnost pozemku (poměr zastavěné plochy staveb k celkové ploše lokality) je **20 %**.

Lokalita IV: Nový Jenštejn

Prostorová regulace

Způsob zástavby je stanoven následovně: první řada zástavby ve styku s volnou krajinou je určena pro výstavbu solitérních rodinných domů.

Lokalita V: Radonice sever

Kapacitní regulace

Maximální **koeficient podlažní plochy** pro plochu lokality jako celku je stanoven na **0,6**.

Lokalita 1: Historické jádro obce Dehtáry

Prostorová regulace

Způsob zástavby je stanoven následovně: zástavba nesmí od hrany veřejných prostranství ustupovat, rozhraní je ve své délce přerušitelné zastavitelné.

Lokalita 2: Dehtáry západ

Kapacitní regulace

Maximální **koeficient podlažní plochy** pro plochu lokality jako celku je stanoven na **0,6**.

Lokalita 3: Ke Svémyslicím

Prostorová regulace

Způsob zástavby je stanoven následovně:

- zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici veřejných prostranství, v zastavitelných plochách a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 3–6 m v rámci jedné hrany bloku

- vymezené plochy je možné dále členit na menší bloky, je možné vytvářet ulice se slepými komunikacemi, vždy je ale třeba zajistit pěší prostupnost směrem do nezastavěného území
- všechny pozemky rodinných domů musí být přímo přístupné z veřejných prostranství a zároveň nemohou být napojeny přímo ze silnice III. Třídy

U zde umístěvaných staveb pro bydlení bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku

Lokalita 4: Komerční zóna Dehtáry

Kapacitní regulace

Maximální **koeficient podlažní plochy** pro plochu lokality jako celku je stanoven na **0,8**.

9 Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

Stavby uvedené v tab. 3 jsou považovány za architektonicky nebo urbanisticky významné stavební typologie, na jejichž kvalitu je kladen zvláštní nárok. Proto se požaduje zpracování architektonické části jejich projektové dokumentace jen autorizovaným architektem.

Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury bez výrazných vnějších znaků (inženýrské sítě v územním plánu vymezených uličních prostranstvích a přípojky přípojních vedení ke stavbám), a dále stavební úpravy a přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy o více než 15 % a nebude změněn architektonický výraz stavby do veřejných prostranství a v dálkových pohledech.

Pro stavby dopravní infrastruktury se toto ustanovení použije přiměřeně.

[Tab. 3] Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

id	stavba
01	Významná veřejná prostranství a k nim přiléhající stavby* (A/ náves v Jenštejně, B/ podhradí v Jenštejně, C/ hlavní ulice v Dehtářech, D/ nová náves v Dehtářech)
02	Veškeré stavby občanské nebo komerční vybavenosti

* označení staveb přiléhajících k veřejnému prostranství se vztahuje na objekty, které s ním sousedí a vymezují jej, zpravidla se tak jedná o hlavní obytné stavby

Vymezení významných veřejných prostranství je patrné na následujícím schématu:



10 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Pozemky pro následující veřejně prospěšné stavby a opatření lze vyvlastnit.

Nové inženýrské sítě ve stávajících komunikacích nejsou značeny, jelikož nevzniká potřeba tyto pozemky pro jejich realizaci vykupovat. Součástí nových komunikací vedených jako VPS jsou i potřebné inženýrské sítě.

- Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkrese č. 3 – Výkres VPS

10.1 Dopravní komunikace

id	název	katastrální území
VD.01	Rozšíření dálnice D10	Dehtáry
VD.02 a-b	Koridor stavby SOKP (D0) *	Jenštejn

* součástí veřejně prospěšné stavby VD.02a-b Koridoru stavby SOKP (D0) jsou také všechny vedlejší věcně související stavby (vyvolané a související) i s přesahem mimo vymezený koridor.

10.2 ÚSES

Id	název	katastrální území
VU.01a-b	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.02	Vymezení lokálního biocentra	Jenštejn
VU.03	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.04	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.05	Vymezení lokálního biocentra	Jenštejn/Dehtáry
VU.06a-b	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.07	Vymezení lokálního biocentra	Dehtáry
VU.08	Vymezení lokálního biokoridoru	Dehtáry

11 Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.

Na pozemky pro následující veřejně prospěšné stavby lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.

- Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkrese č. 3 – Výkres VPS

11.1 Dopravní komunikace

id	název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
VPD.01	Silniční obchvat obce Jenštejn	39/4, 39/5, 202/10, 202/13, 202/218, 202/353, 210, 212, 223, 224/20, 224/48, 239/1, 255/21, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 274/6, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 324/1, 339/1	Středočeský kraj	Jenštejn
VPD.02	Místní komunikace Nový Jenštejn	202/187, 202/188, 202/193, 202/218, 202/219, 202/220, 202/221, 202/222, 202/223, 202/224, 202/225, 202/226, 202/345, 202/346, 202/348, 251/2, 252/2, 282/108, 258/109, 258/350, 258/351, 339/1,	Obec Jenštejn	Jenštejn
VPD.03	Silniční obchvat obce Dehtáry	100/2, 102, 103/1, 103/2, 104, 106, 110/9, 110/11, 110/19, 157, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 158/6, 158/7, 158/8, 162/1, 162/11, 163/1, 163/10, 165, 189, 194,	Středočeský kraj	Dehtáry
		217, 248		Jenštejn
VPD.04	Místní komunikace Nový Jenštejn – Dehtáry	246/6, 246/7, 246/8, 246/9, 250/1, , 262/1, 262/2, 262/3, 262/4, 262/5, 262/6, 262/7, 262/8, 262/9, 331/1, 331/2, 331/6, 331/7	Obec Jenštejn	Jenštejn
		59/2, 188, 273, 274, 275, 276, 277		Dehtáry
VPD.05	Rozšíření silnice III/0103	213, 220/1, 221, 227, 246/4, 246/6, 247, 250/1, 261, 262/6, 265, 270, 271, 277, 278 331/2, , 331/6, 334,	Středočeský kraj	Jenštejn
		68, 69, 70/1, 71, 73, 74, 75, 206, 209, 208		Dehtáry
VPD.06	Část silničního obchvatu Radonic	205/1, 206	Obec Jenštejn	Jenštejn
VPD.07	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z9)	16/10, 16/2, 17/2, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 27, 28/2, 9/9, 184	Obec Jenštejn	Dehtáry
VPD.08	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z10)	94/6, 94/7, 94/8, 82/17, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/26, 82/27, 84/12, 84/13,	Obec Jenštejn	Dehtáry

		84/14, 84/15, 84/16, 84/17, 84/18,		
--	--	---------------------------------------	--	--

11.2 Zásobování elektrickou energií*

id	název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
VPT.01a-b	Trafostanice a kabelové připojení JZD TS4	171/3, 171/6, 202/1, 202/10, 202/13, 202/218, 202/309, 210, 212, 223, 224/20, 224/48, 258/158, 315/2, 339/1	ČEZ Distribuce, a. s.	Jenštejn
VPT.02a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS7	202/148, 202/346, 258/351, 339/1	ČEZ Distribuce, a. s.	Jenštejn
VPT.03a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS10	244, 246/6, 246/7, 246/8, 252/2, , 330/1	ČEZ Distribuce, a. s.	Jenštejn
		59/1, 255, 273, 274, 276, 294		Dehtáry
VPT.04a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS11	59/1, 163/9, 163/10, 188, 189	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
VPT.05a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS12	157, 158/4, 189	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
VPT.06a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS13	106, 110/19, 157	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
VPT.07a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS14	102, 103/1, 104, 106, 110/11, 194	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
VPT.08a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS15	100/2, 102, 103/2, 188, 81, 82/22, 82/27	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
VPT.09a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS16	202/105, 202/106, 202/107, 202/148, 202/346, 244	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry

11.3 Zásobování pitnou vodou*

Id	Název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
VPT.10	Vodovod Nový Jenštejn – Dehtáry	330/1, 331/1, 331/2, 331/6, 331/7, 339/1	Obec Jenštejn	Jenštejn
		59/2, 82/16, 84/11, 275, 277		Dehtáry
VPT.11	Vodovod Dehtáry – Svěmyslice	188	Obec Jenštejn	Dehtáry
VPT.12	Vyrovňovací vodojem	86/22	Obec Jenštejn	Jenštejn

11.4 Kanalizace*

Id	Název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
VPT.13a-b	Propojka ČOV Jenštejn – ČOV Vínoř a čerpací stanice	73/3, 74/1, 74/11, 74/12, 79, 80, 351/1	Obec Jenštejn	Jenštejn
VPT.14a-b	ČOV Dehtáry včetně připojení veřejného kanalizačního řádu	84/11, 84/16, 84/17, 84/18	Obec Jenštejn	Dehtáry

11.5 Zásobování plynem*

Id	Název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
VPT.15	Vedení Nový Jenštejn – Dehtáry	330/1, 331/1, 331/2, 331/6, 331/7, 339/1	Pražská plynárenská Distribuce, a. s.	Jenštejn
		59/2, 188, 275, 277		Dehtáry

VPT.16	Vedení Dehtáry – Radonice	188, 254	Pražská plynárenská Distribuce, a. s.	Dehtáry
		336, 337		Jenštejn
VPT.17	Vedení Dehtáry – Svémyslice	188	Pražská plynárenská Distribuce, a. s.	Dehtáry

*/ Pro veřejně prospěšné stavby zásobování elektrickou energií, pitnou vodou, plynem a kanalizací lze na pozemcích uplatnit věčné břemeno.

12 Územní studie

Územní plán požaduje zpracování územní studie jako podmínku pro rozhodování v následujících plochách:

Id	lokality	plocha	lhůta kompletního pořízení
US.01	Areál bývalého JZD Jenštejn	SX.spec	31. 12. 2018
US.02	K Dřevčicím	SV	31. 12. 2018
US.03	Nový Jenštejn II	SV	31. 12. 2018
US.04	Nový Jenštejn – OV	OV	31. 12. 2018
US.05	Za Zahradami I	SV	31. 12. 2018
US.06	Ke Svémyslicím II	SV	6. 3. 2024 *
US.07	Komerční zóna Dehtáry	VD	31. 12. 2018
US.08	Komerční zóna Dehtáry	VD	31. 12. 2018
US.09	Radonice - sever	SV	31. 12. 2018
US.10	krajinné prostranství mezi starým a novým Jenštejnem	ZK	31. 12. 2018
US.11	západní pás u lokality Nový Jenštejn	ZK	31. 12. 2018
US.12	Východní pás u lokality Nový Jenštejn	ZK	31. 12. 2018

- Přesné vymezení hranic území je znázorněno ve výkrese č. 1 –
Výkres základního členění

* Lhůta pro kompletní pořízení nově vymezené územní studie US.06 je stanovena do 4 let po pravomocném umístění stavby obchvatu obce Dehtáry.

13 Etapizace

13.1 I. etapa

Do I. etapy je zařazena většina zastavitelných ploch rozvojového území a plocha transformační.

13.2 II. etapa

Do II. etapy spadají obytné a komerční plochy ve východních Dehtárech Z.11 a Z.12, tj. část lokality 3. Ke Svémyslicím a východní část lokality 4. Komerční zóna Dehtáry.

Výstavba ve II. etapě může být zahájena až po pravomocném umístění stavby obchvatu obce Dehtáry.

- Etapizace je zakreslena ve výkrese č. 7 – Pořadí změn v území