

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN

ZMĚNA Č. 4

Textová část

Září 2026

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2026

Změna č. 4 Územního plánu obce Jenštejn

Zastupitelstvo obce Jenštejn příslušné podle § 27 odst. 1 písm.

d) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 104 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona a za použití § 72 odst. 2 stavebního zákona a přílohy č. 8 stavebního zákona a § 73 odst. 1 a § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává formou opatření obecné povahy č. 1/2026 na základě usnesení Zastupitelstva obce Jenštejn č. 331/26/2026 ze dne 5. 8. 2026:

Změnu č. 4 Územního plánu obce Jenštejn.

ZÁZNAM O NABYTÍ ÚČINNOSTI

ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ZMĚNU Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU JENŠTEJN:

Zastupitelstvo obce Jenštejn
9. května 60, 250 73 Jenštejn

Číslo opatření obecné povahy: **1/2026**

Číslo usnesení: **331/26/2026**

Datum vydání: **5. 8. 2026**

Datum nabytí účinnosti: **4. 9. 2026**

Datum zasedání zastupitelstva: **5. 8. 2026**

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

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN – ZMĚNA Č. 4

Textová část

Září 2026

Objednatel:



Obec Jenštejn

9. května 60, 250 73 Jenštejn

+420 286 851 985, info@jenstejn.cz

Pořizovatel:



Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

Masarykovo náměstí 1/6,

250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

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

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Petra Drábková, Marie Poborská

Zpracovatel:

unit

UNIT architekti s.r.o

Thákurova 9, 166 34 Praha 6

+420 224 356 470

info@unitarch.eu

Kontaktní osoba: Ing. arch. Filip Tittl

Hlavní architekt: prof. Ing. arch. Michal Kohout
ČKA 01003

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

Textová část územního plánu

Jenštejn se změnou č. 4 mění takto:

- (1) Název kapitoly „1. *Obsah územního plánu*“ je nahrazen názvem „*Obsah územního plánu*“.
- (2) V kapitole *Obsah územního plánu* je u části *Textová část* doplněn obsah dokumentace ÚP s odkazy na konkrétní strany dokumentace:

„A. Vymezení zastavěného území	- 3 -
B. Základní koncepce rozvoje území obce	- 4 -
C. Urbanistická koncepce	- 6 -
D. Koncepce veřejné infrastruktury	- 9 -
E. Koncepce uspořádání krajiny	- 12 -
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	- 14 -
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	- 26 -
H. Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území	- 28 -
I. Architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky	- 36 -
J. Územní studie	- 38 -
K. Použité zkratky a pojmy	- 38 -

- (3) V kapitole *Obsah územního plánu* v části *Grafická část* je v seznamu výkresů nahrazen výkres „7. Pořadí změn v území“ výkresem „7. Výkres prvků regulačního plánu“.
- (4) V kapitole *Obsah územního plánu* v části *Odůvodnění:- grafická část* je v seznamu výkresů nahrazeno schéma „C. Schéma předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 1 000)“ výkresem „C. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)“.
- (5) Na konec kapitoly *Obsah územního plánu* byla doplněna poznámka: „* Změnou č. 4 ÚP jsou dotčeny všechny výkresy ÚP“.
- (6) Název kapitoly „2. *Zastavěné a nezastavěné území obce*“ je nahrazen názvem „A. *Vymezení zastavěného území*“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 zákona č. 283/2024 Sb. Stavební zákon (dále jen „stavební zákon“): „(dle čl. I., odst. 1., písm. a) přílohy č. 8 zákona č. 283/2024 Sb. Stavební zákon (dále jen „stavební zákon“)“.
- (7) V kapitole „A. *Vymezení zastavěného území*“ se v první větě zrušuje text „dle § 2 odst. 1. písm. d) zákona 183/2006 Sb.“, „14. 7. 2023“ a „12. 7. 2023“ a „8. 6. 2022“ a nahrazuje se textem „dle § 12 písm. h) stavebního zákona“, „26. 1. 2025“ a „19. 1. 2025“. A dále se ve třetí větě zrušuje text „dle § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb.“ a nahrazuje se textem „dle § 122 odst. 1 až 2 stavebního zákona“.
- (8) Název kapitoly „3. *Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*“ je nahrazen názvem „B. *Základní koncepce rozvoje území obce*“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 1., písm. b) přílohy č. 8 stavebního zákona)“. A následující označení podkapitol kapitoly B. je změněno z číselné řady (tj. 3.1 atd.) na řadu abecední (tj. B.1 atd.).

(9) V tabulce [Tab.1] *Lokality v obci Jenštejn* se ruší řádek „IVa, Nový Jenštejn jih, OV“.

(10) V tabulce [Tab.2] *Lokality v obci Dehtáry* se upravuje „id“ u druhého řádku z „2.“ na „2a.“, ruší se řádek „4., Komerční zóna Dehtáry, VD“ a doplňují se nové řádky:

2b.	Dehtáry jih	SV
4.	U svémyslické svodnice	SV
5.	Ke Svémyslicím – jih	SV

(11) V kapitole *B.2 Rozvoj území* se v první větě zrušuje text „*lokality*“ a „*lokality Nový Jenštejn*“ a označení „2 až 4“ a nahrazuje se textem „*oblastech*“ a „*Novém Jenštejně*“ a označení „2a až 3“.

(12) V podkapitole *B.2 Rozvoj území* se ve třetí větě zrušuje text „*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 nahrazuje se textem „*se soustředí na doplnění nové obytné zástavby venkovského charakteru tak, aby citlivě doplnila sídelní strukturu původních Dehtár. V této zástavbě by měla vzniknout i nová veřejná prostranství, která by měla poskytnout příležitosti pro volnočasové aktivity obyvatel Dehtár.*“.

(13) V podkapitole *a) Rozvoj obytné zástavby* se v první větě zrušuje text „2630“ a nahrazuje se textem „3550“.

(14) V podkapitole *a) Rozvoj obytné zástavby* se v tabulce [Tab.3] *Předpokládaný vývoj počtu obyvatelstva (orientační)* zrušuje text „1000“, „1080“ a „2630“ a nahrazuje se textem „1520“, „1500“ a „3550“.

(15) Název podkapitoly „*b) Rozvoj komerčních ploch a ploch výroby*“ se nahrazuje názvem „*b) Transformace areálu JZD*“ a zrušuje se text „*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.*“ a nahrazuje se textem „*Vzhledem k poloze areálu ve vztahu k původnímu sídlu se nepředpokládá jeho intenzivní obytné využití. Území bude plnit funkci polyfunkčního – hospodářského a rekreačního zázemí s přípustnou mírou bydlení kombinovaného s drobným podnikáním.*“.

(16) V podkapitole *B.3 Ochrana a rozvoj hodnot území obce* se v sedmém odstavci v první větě zrušuje text „*rozvojového*“ a nahrazuje se textem „*zastavitelného*“.

(17) Název kapitoly „*4. Urbanistická koncepce*“ je nahrazen názvem „*C. Urbanistická koncepce*“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „*(dle čl. I., odst. 1., písm. c) přílohy č. 8 stavebního zákona)*“. A následující označení podkapitol kapitoly C. je změněno z číselné řady (tj. 4.1 atd.) na řadu abecední (tj. C.1 atd.).

(18) V kapitole „*C. Urbanistická koncepce*“ se ve druhém odstavci zrušuje text „*, ale i komerční*“. A dále se ve čtvrtém odstavci ruší text „*rozvojové*“ a nahrazuje se textem „*zastavitelné*“.

(19) V podkapitole *C.1 Zastavěné území* se vkládá nový druhý odstavec „*Stabilizované plochy představují plochy se*

stabilizovaným využitím i charakterem zástavby, které převážně nevyžadují specifické zásahy nebo koordinované úpravy. Při rozhodování v území se dbá na soulad nově umísťovaných staveb a změn staveb se stávajícím charakterem zástavby.“.

(20) V podkapitole *Transformační území* se ruší text „plochy přestavby“ a nahrazuje se textem „transformační plochy (dle § 12 písm. k) stavebního zákona)“.

(21) V podkapitole *Transformační území* se v tabulce opravuje označení transformačních ploch z „P.01, P.02, P.03 a P.04“ na „T.01, T.02, T.03 a T.04“. A nově se doplňují dva řádky tabulky:

T.05	Vymezení centra mezi Starým a Novým Jenštejnem (vyústění pěšího propojení)	OV
T.06	Areál se stájemí	VX.stáje

(22) Název podkapitoly „Rozvojové území“ se nahrazuje názvem „Zastavitelné území“.

(23) V podkapitole *Zastavitelné území* se vkládá nový odstavec: „Zastavitelné území (dle § 81 odst. 2 stavebního zákona) zahrnuje zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy. Hranice zastavitelného území je vymezena ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.“ Do druhého odstavce se vkládá nový nadpis a věta: „**Zastavitelné plochy** – Zastavitelné plochy (dle § 12 písm. i) stavebního zákona), jsou plochy vymezené územním plánem k zastavění.“ A dále se ruší text „Je územím“ a „nezastavěným“ a nahrazuje se textem „Jedná se o“ a „nezastavěné území“.

(24) V podkapitole *Zastavitelné plochy* se ruší text „Rozvojové území tvoří následující zastavitelné plochy:“ a nahrazuje „Zastavitelnými plochami vymezenými v ÚP jsou“.

(25) V podkapitole *Zastavitelné plochy* se v tabulce ruší následující názvy ploch a plochy s RZV a nově se nahrazují následovně:

- u Z.03 z „K Dřevčicím“ a „OV“ na „Nový Jenštejn – centrum“ a „SX.ř“,
- u Z.04 z „Nový Jenštejn východ“ a „SV“ na „neobsazeno“,
- u Z.05 z „SV“ a „SX.ř“,
- u Z.06 z „OV“ a „SX.ř“,
- u Z.07 se doplňuje popis plochy „(členěno na Z.07a – Z.07h)“,
- u Z.10 se doplňuje popis plochy „(členěno na Z.10a a Z.10b)“,
- u Z.12 z „Komerční zóna Dehtáry I“ a „VD“ na „neobsazeno“,
- u Z.13 z „Komerční zóna Dehtáry II“ a „VD“ na „neobsazeno“,
- u Z.15 se doplňuje popis plochy „(členěno na Z.15a – Z.15c)“,
- u Z.17 z „Komunikace propojující ulice Ke Křížku a Dřevčickou“ a „DS“ na „neobsazeno“,
- u Z.18 z „Okružní křižovatka a silniční obchvat obce Jenštejn Veřejné“ na „Veřejné prostranství mezi Starým a Novým Jenštejnem“,
- u Z.20 z „Západní část silničního obchvatu obce Dehtáry“ a „PU“ na „neobsazeno“,

- u Z.21 z „Východní část silničního obchvatu obce Dehtáry“ a „PU“ na „neobsazeno“,

(26) V podkapitole *Zastavitelné plochy* se v tabulce doplňují nové řádky:

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

(27) V podkapitole *C.3 Nezastavěné území* se vkládá nový první odstavec „Nezastavěné území (dle § 12 písm. j) stavebního zákona) představuje území mimo území zastavitelné. V nezastavěném území územní plán vymezuje plochy změn v krajině (dle § 12 písm. l) stavebního zákona), tedy plochy, kde se předpokládá změna stávajícího využití nezastavěného území“.

(28) V podkapitole *C.3 Nezastavěné území* se se v tabulce ruší následující názvy ploch a plochy s RZV a nově se nahrazují následovně:

- u K.13 z „Plochy zeleně krajinné“ na „neobsazeno“,
- u K.23 z „Plochy zeleně krajinné“ na „neobsazeno“,
- u K.24 z „Plochy zeleně krajinné“ na „neobsazeno“,

(29) Název kapitoly „5. *Koncepce veřejné infrastruktury*“ je nahrazen názvem „D. *Koncepce veřejné infrastruktury*“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 1., písm. d) přílohy č. 8 stavebního zákona)“. A následující označení podkapitol kapitoly D. je změněno z číselné řady (tj. 5.1 atd.) na řadu abecední (tj. D.1 atd.).

(30) V podkapitole *D.1 Dopravní infrastruktura* se ruší text „obchvatů obcí Jenštejn i Dehtáry, které budou provedeny jako silnice III. Třídy“ a nahrazuje se textem „nových místních komunikací v zastavitelných a transformačních plochách“.

(31) V podkapitole *D.1 Dopravní infrastruktura* se ruší text „Nepovolují se slepé ulice delší než 55 m a musí být navrženy tak, aby byla zajištěna prostupnost území pro chodce.“ a nahrazuje se textem „Slepé místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace delší než 15 m a vedoucí na pozemek budovy libovolného typu musí být vybavena obratištěm pro dvounápravová vozidla délky 10 m (nákladní automobily, vozidla svozu odpadu, vozidla HZS). U stejného typu komunikací delších než 50 metrů musí být navíc zajištěno, aby nebyly slepé pro chodce a cyklisty.“.

(32) V podkapitole *D.1 Dopravní infrastruktura* se doplňuje následující text „Ve výkresech označovaný jako koridor vymezený nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu CNZ.D011. Dále se v území obce nachází koridor „D307“ dálnice D10 v úseku Satalice (hranice kraje Praha) – Kosmonosy, v souladu se ZUR SK, ve výkresech označený jako koridor vymezený nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu CNZ.D307.“.

(33) Na závěr podkapitoly *D.1.Dopravní infrastruktura* se vkládá nová podkapitola a odstavec „**Cesty** – Územní plán pracuje v rozsahu celého území se sítí cest v krajině tak, aby provázel Jenštejn a Dehtáry nejen dopravní obsluhou, ale také pěšími a cyklistickými cestami, které by umožnily lepší využití turistického potenciálu mezi oběma sídly i obcemi v jejich okolí. Tyto trasy zároveň vytváří rekreační zázemí pro obyvatele obce, (např. pro procházky po okolí).“.

(34) Do podkapitoly *D.2.Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Zásobování pitnou vodou* vkládá nový druhý a třetí odstavec: „Na východním okraji zastavitelné plochy Z.06 je připravována realizace vodního zdroje (využití dvou stávajících průzkumných vrtů) a vodojemu pro zásobování zástavby v plochách Z.05 a Z.06.“

Z pohledu zlepšení kvality zásobování pitnou vodou, lze uvažovat o budoucím propojení se stávající vodovodní sítí v obci Jenštejn.“.

(35) Do podkapitoly *D.2.Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Zásobování pitnou vodou* vkládá za čtvrtý odstavec věta: „a zvýšení zabezpečení jejich dodávek“.

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

(37) V podkapitole *D.2.Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Zásobování pitnou vodou* ruší text v osmém odstavci „Odběrní místa pro odběr vody k hašení požárů budou řešena zejména hydranty v nadzemním provedení a s parametry dle ČSN 73 0873/2003.“ a nahrazuje se textem: „Pro odběr vody k hašení požárů slouží odběrní místa evidovaná na Portálu zdrojů hasební vody. V sídle Jenštejn se jedná o dvě vodní plochy – rybník Pod Hradem a Horní rybník a o čtyři hydranty (v ulicích Na Stráni, V Katovičkách, 9. května a Okrouhlá), v lokalitě Nový Jenštejn 2 hydranty (v ulici Zlatnická u křižovatky s ul. Cechovní a v ulici Kovářská). V sídle Dehtáry je evidována vodní plocha Dehtárský rybník a dva hydranty (u č.p. 15 a u č.p. 21).“.

(38) V podkapitole *D.2.Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Zásobování pitnou vodou* vkládá nový devátý odstavec: „Pro plochy Z.05 a Z.06 bude realizován požární hydrant na přívodu z nového vodojemu do lokality, v podrobnějších dokumentacích bude v severozápadní části plochy Z.05 situován na vodovodní síti ještě jeden požární hydrant.“.

(39) V podkapitole *D.2.Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Kanalizace* ruší druhá věta v prvním odstavci „V případě vyčerpání kapacity bude nezbytné vyměnit čerpadla ve stávající ČOV a část splaškových vod bude odváděna na čistírnu ve Vnoři.“ a nahrazuje se textem: „Stávající mechanicko-biologická ČOV má kapacitu 1000 EO a je pro navrhovaný rozvoj nedostatečná. Navržena je proto zkapacitnění ČOV, které bude probíhat ve dvou etapách s dosažením celkové výsledné kapacity 3000 EO.“.

(40) V podkapitole *D.2. Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Kanalizace* ruší druhá věta ve druhém odstavci „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.“ a nahrazuje se textem: „Na tlakovou kanalizaci odváděnou do Svémyslic budou napojeny i nové stoky tlakové kanalizace navrhované pro obsluhu vymezených zastavitelných ploch.“.

(41) Do podkapitoly *D.2. Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Kanalizace* vkládá nový třetí, čtvrtý a pátý odstavec:

„Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude odkanalizována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na kanalizační síť Radonic. Zároveň je připojení na kanalizační síť možné až po zkapacitnění ČOV Vinoř.“

V nově vymezených zastavitelných plochách bude realizována oddílná kanalizační síť. Srážkové vody z veřejných prostranství v plochách Z.05 a Z.06 budou svedeny do dvou retenčních nádrží s přepadem do navrhované dešťové kanalizace, která bude napojena do stávající dešťové kanalizace v lokalitě Nový Jenštejn.

V Dehtárech budou přebytečné srážkové vody z retenčních opatření ve veřejných prostranstvích sváděny do Svémyslické svodnice.“.

(42) Do podkapitoly *D.2. Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Kanalizace* u regulativu pro neznečištěné dešťové vody ruší text: „Doporučuje se pouze odkanalizování místních komunikací, a to s prvky pro retenci vody.“ a nahrazuje se textem: „Srážkové vody z veřejných prostranství budou zasakovány prostřednictvím opatření pro hospodaření s dešťovou vodou (nezpevněné pásy podél komunikací, zasakovací průlehy apod.). Pouze bezpečnostní přepady z těchto opatření budou odváděny do dešťové kanalizace, resp. recipientu.“.

(43) Do podkapitoly *D.2. Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Kanalizace* vkládá nový regulativ:

„REGULATIV

V ochranném pásmu (v šíři 50 m od hranice plochy ČOV, zobrazeném ve výkresu 6 – Technická infrastruktura) vymezeném podél objektu ČOV v Jenštejně mohou být z důvodu možného negativního vlivu provozu ČOV na obytnou zástavbu umístovány stavby pro bydlení nebo rekreaci (vč. staveb vedlejších k těmto stavbám) pouze podmíněčně s realizací opatření proti hluku a s tím, že mohou být v případě nepříznivých povětrnostních podmínek obtěžovány zápachem souvisejícím s provozem ČOV.“.

(44) Mění se název podkapitoly *Zásobování zemním plynem* na *Zásobování plynem*.

(45) Do podkapitoly *D.2. Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Zásobování zemním plynem* vkládá za první odstavec věta: „Vymezené zastavitelné plochy v Jenštejně budou zásobovány zemním plynem prostřednictvím navrhovaných řadů napojených ze stávajících STL rozvodů.“

Alternativně je možné řešit energetické zásobování zastavitelných ploch kombinací obnovitelných zdrojů a elektrické energie.“

- (46)** Do podkapitoly *D.2. Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Zásobování zemním plynem* vkládá nový třetí, čtvrtý a pátý odstavec:

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

Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým plynovodním řadem napojeným na stávající STL plynovod PE dn 110 v ulici Radonická v jižní části k.ú. Jenštejn.

U ploch změn v krajině K.17 a K.20 a navrhovaného lokálního biokoridoru LBK, které zasahují do ochranného pásma plynárenských telekomunikačních zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. platí, že v případě výsadby musí nad telekomunikačními trasami zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Nad plynovodem musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.“

- (47)** V podkapitole *D.2. Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Zásobování elektrickou energií* ruší text v prvním odstavci „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.“ a nahrazuje se textem: „Je zajišťováno z distribuční sítě VN 22 kV. V návrhu se počítá s realizací přeložky stávajícího nadzemního vedení vedoucího přes plochu Z.18 k trafostanici v ulici Radonické do kabelové trasy, a dále s realizací tří nových trafostanic. Jedna je určena pro zásobování transformační plochy T.01 a bude napojena kabelovým přívodem VN ze stávající trafostanice v ulici Radonické. Další dvě navrhované trafostanice jsou určeny pro zásobování ploch Z.05 a Z.06 a budou napojeny na jihu v místě kabelového svodu ze stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV a na severu ze stávající trafostanice v Novém Jenštejně. U ostatních zastavitelných ploch je počítáno s jejich napojením ze sítě NN napojené na stávající trafostanice s případným navýšením jejich kapacity.“

(48) V podkapitole *D.2 Technická infrastruktura* se u podkapitoly *Telekomunikační síť* ruší text v prvním odstavci „rozvojové území v Dehtářech bude napojeno novým kabelem z Radonic a Jenštejna.“ a nahrazuje se textem: „a bude rozšiřována dle potřeb napojováním na stávající rozvody SEK.“.

(49) V podkapitole *D.2 Technická infrastruktura* se na závěr vkládá nový odstavec:

„Ropovod Družba

Územní plán přebírá koridor R01 pro ropovod Družba (přípoř/zkapacitnění) z nadřazené ÚPD a vymezuje jej jako koridor CNZ.R01.“

(50) Název kapitoly „*6. Konceptce uspořádání krajiny*“ je nahrazen názvem „*E. Konceptce uspořádání krajiny*“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 1., písm. e) přílohy č. 8 stavebního zákona“. A následující označení podkapitol kapitoly E. je změněno z číselné řady (tj. 6.1 atd.) na řadu abecední (tj. E.1 atd.).

(51) V kapitole „*E.2 Územní systém ekologické stability*“ je doplněna věta „Územní plán přebírá vymezení regionálního biokoridoru RK 1151 – Vinořská bažantnice – Na Vinořském potoce z nadřazené ÚPD – ve výkresech označovaný též jako koridor vymezený nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace pro opatření nestavební povahy CNZ.RK1151.“.

(52) Název kapitoly „*7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*“ je nahrazen názvem „*F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 1., písm. f) přílohy č. 8 stavebního zákona)“.

(53) V kapitole „*F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*“ je doplněna nová úvodní kapitola:

„F.1 Obecné požadavky na území

Stavební úpravy, přístavby a nástavby stávajících staveb

U stávajících staveb, které neodpovídají využití dané plochy s RZV nebo předepsaným prvkům regulačního plánu, mohou být i při zachování stávajícího využití prováděny stavební úpravy za předpokladu, že nedojde k zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby. Podmíněně přípustné jsou přístavby, jejichž realizaci nedojde k celkovému zvětšení stávajícího půdorysu stavby o více než 15%.

Výrobní energie

V případě umísťování staveb v nezastavěném území ve smyslu ustanovení § 122 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je, vzhledem k veřejnému zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, nepřípustné umísťování výroben energie o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více v plochách s RZV zeleň krajinná [ZK] a plochy zemědělské všeobecné [AU]. Umísťování výroben energie o celkovém instalovaném výkonu 1MW a více je možné jen v plochách technické infrastruktury všeobecné [TU], pro tyto účely vymezených v územním plánu.

Užívání pozemků podél drobných vodních toků

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

- (54) V kapitole *F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* je nad text s regulativy jednotlivých ploch s RZV doplněn nadpis „**F.2 Plochy s RZV**“.
- (55) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u všech výskytů spojení „výjimečně přípustné“ slovo „výjimečně“ nahrazeno slovem „podmíněně“.
- (56) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [SV] *Smíšené obytné venkovské* doplněn text „*plochy smíšené obytné dle § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“)*“.
- (57) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [SV] *Smíšené obytné venkovské* doplněn text „*plochy smíšené obytné dle § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“)*“.
- (58) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [SV] *Smíšené obytné venkovské* proběhly následující úpravy:
- U hlavního využití je zrušen text „- stavby individuálního bydlení“ a „- stavby hromadného bydlení s charakterem individuálního bydlení“ a jsou nahrazeny textem „bydlení v rodinných domech (s maximálně dvěma byty, přičemž jen jeden z nich může mít čistou podlahovou plochu více než 50 m²), vč. zahrad“.
 - U přípustného využití je v první odrážce zrušen text „obytného domu“ a je nahrazen textem „hlavní stavby“.
 - U přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „komerční občanské vybavenosti“ a je nahrazen textem „komerčního občanského vybavení“, dále je zrušen text „domu“ a je nahrazen textem „hlavní stavby“.
 - U přípustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „drobné doprovodné stavby“ a je nahrazen textem „stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím“.
 - U přípustného využití doplněna nová čtvrtá odrážka s textem „stavby a plochy pro veřejné občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví“.
 - U přípustného využití je v páté odrážce doplněn text „pro obsluhu příslušné plochy“.
 - U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „stavby hromadného bydlení“ a je nahrazen textem „bydlení v bytových domech za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území“.
 - U podmíněně přípustného využití se zcela ruší text ve druhé odrážce „- stavby občanské vybavenosti“.
 - U podmíněně přípustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „domu“ a je nahrazen textem „hlavní

- stavby za podmínky, že významně neomezují hlavní využití plochy“.
- U podmíněně přípustného využití je ve čtvrté odrážce zrušen text „objekty“ a je nahrazen textem „stavby a plochy“, a dále je zrušen text „drobných řemeslnických dílen“ a je nahrazen textem „drobné řemeslnické dílny za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území“.
 - U podmíněně přípustného využití je v šesté odrážce zrušen text „technické objekty na inženýrských sítích“ a je nahrazen textem „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
 - U nepřípustného využití je v první odrážce zrušen text „průmyslové objekty“ a je nahrazen textem „stavby a plochy průmyslové a nerušící výroby“.
 - U nepřípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „zemědělské objekty a veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „stavby a plochy zemědělské výroby a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(59) V podkapitole F.2.Plochy s RZV se za textaci u plochy s RZV [SV] Smíšené obytné venkovské vkládá následující text:

„ [SX.i] Smíšené obytné individuální

plochy smíšené obytné dle § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Využití

Hlavní:

- *bydlení v rodinných domech (s maximálně dvěma byty, přičemž jen jeden z nich může mít čistou podlahovou plochu více než 50 m²), vč. zahrad*
- *bydlení v bytových domech s charakterem individuálního bydlení, vč. zahrad*

Přípustné:

- *administrativní prostory v rámci hlavní stavby*
- *prostory komerčního občanského vybavení v rámci hlavní stavby*
- *stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím*
- *stavby a plochy pro veřejné občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví*
- *nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy*

Podmíněně přípustné:

- *bydlení v bytových domech za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území*
- *prostory pro podnikatelskou činnost v rámci hlavní stavby za podmínky, že významně neomezují hlavní využití plochy*
- *stavby a plochy pro podnikání a drobné řemeslnické dílny za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území*
- *veřejná parkoviště pro osobní automobily*
- *ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech*

Nepřípustné:

- *stavby a plochy průmyslové a nerušící výroby*
- *stavby a plochy zemědělské výroby*

- *a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné*

(60) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [*SX.spec*] *Smíšené obytné – se specifickým využitím* doplněn text „plochy smíšené obytné dle § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(61) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [*SX.spec*] *Smíšené obytné – se specifickým využitím* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je zrušen text „stavby individuálního bydlení“ a „stavby hromadného bydlení s charakterem individuálního bydlení“ a jsou nahrazeny textem „bydlení v rodinných domech (s maximálně dvěma byty, přičemž jen jeden z nich může mít čistou podlahovou plochu více než 50 m²), vč. zahrad“.
- U hlavního využití je ve druhé odrážce doplněn text „a plochy“, dále je zrušen text „s možností“ a je nahrazen textem „(vč. “ a „a potravinářské výroby)“ a text „rostlinné zemědělské výroby“ je součástí textu v závorkách.
- U hlavního využití je zrušen text „stavby potravinářské výroby.“
- U přípustného využití je v první odrážce zrušen text „domu“ a je nahrazen textem „hlavní stavby“.
- U přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „komerční občanské vybavenosti“ a je nahrazen textem „komerčního občanského vybavení“, dále je zrušen text „rodinného domu“ a je nahrazen textem „hlavní stavby“.
- U přípustného využití doplněna nová třetí odrážka s textem „stavby a plochy pro veřejné občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví“.
- U přípustného využití je ve čtvrté odrážce zrušen text „drobné doprovodné stavby“ a je nahrazen textem „stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím“.
- U přípustného využití je v páté odrážce doplněn text „pro obsluhu příslušné plochy“.
- U přípustného využití je v šesté odrážce doplněn text „a plochy“, dále je zrušen text „drobných řemeslnických dílen“ a je nahrazen textem „drobné řemeslnické dílny“.
- U přípustného využití je v sedmé zrušen text „rodinného domu“ a je nahrazen textem „hlavní stavby“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „technické objekty na inženýrských sítích“ a je nahrazen textem „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
- U nepřípustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(62) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [*QV*] *Občanské vybavení veřejné* doplněn text „plochy občanského vybavení dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(63) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [QV]

Občanské vybavení veřejné proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první odrážce vložen text „a plochy pro veřejné“ a upraven text z „vybavenosti“ na „vybavení“ a dále je vložen text „vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví“.
- U hlavního využití je zrušen text ve druhé a třetí odrážce „- stavby komerční občanské vybavenosti“ a „- veřejná parkoviště“.
- U přípustného využití je vložen nový text v první a druhé odrážce „stavby a plochy pro komerční občanské vybavení“ a „veřejná parkoviště pro osobní automobily“.
- U přípustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „sportovní“ a je nahrazen textem „a plochy pro sport doplňující hlavní využití“.
- U přípustného využití je v páté odrážce doplněn text „v rámci hlavní stavby“.
- U přípustného využití v šesté odrážce doplněn nový text „parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty“.
- U přípustného využití je v sedmé odrážce doplněn text „pro obsluhu příslušné plochy“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „technické objekty na inženýrských sítích“ a je nahrazen textem „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce doplněn text „za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území“.
- U nepřípustného využití je ve druhé odrážce doplněn text „výroby“.
- U nepřípustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(64) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* se za textaci u plochy s RZV [OV] *Občanské vybavení veřejné* vkládá následující text:

„[OS] Občanské vybavení sport

plochy občanského vybavení dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Využití

Hlavní:

- sport a hromadná rekreace (hřiště a sportoviště, sportovní haly a stadiony, koupaliště apod.)

Přípustné:

- pěší a cyklistické cesty
- pobytové a parkově upravené plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy

Podmíněně přípustné:

- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku hlavního využití za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy (např. restaurace, prodejny)
- samostatné budovy občanské vybavenosti vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví za podmínky, že významně neomezuji hlavní využití plochy

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

Nepřípustné:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

(65) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [VD] *Výroba drobná a služby* doplněn text „plochy výroby a skladování dle § 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(66) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [VD] *Výroba drobná a služby* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první odrážce vložen text „a plochy“.
- U hlavního využití je ve třetí odrážce vložen text „a plochy“.
- U hlavního využití je zrušen text ve třetí odrážce „- zaměstnanecká parkoviště“.
- U přípustného využití je v první odrážce zrušen text „sklady spojené se zpracováním, balením a expedicí výrobků“ a je nahrazen textem „stavby a plochy pro skladování a logistiku“.
- U přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „sklady a zázemí“ a je nahrazen textem „stavby a plochy“, dále je doplněn text „(např. sklady, zázemí výroby a“ a text „recyklační dvory“ je součástí textu v závorkách a dále je zrušen text „(např. historické stavební materiály apod.)“.
- U přípustného využití je ve třetí odrážce vložen nový text „zaměstnanecká parkoviště“.
- U přípustného využití ve čtvrté doplněn text „stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím (např.“ dále je zrušen text „nerušící výroby a služeb“ a text „garáže a stavby údržby“ je součástí textu v závorkách.
- U přípustného využití je v paté odrážce doplněn text „nezbytná“, „a dopravní“ a „pro obsluhu příslušné plochy“.
- U přípustného využití je zrušen text v šesté a sedmé odrážce „- nezbytná dopravní infrastruktura“ a „- technické objekty na inženýrských sítích“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „stavby bydlení a ubytování související s hlavním využitím“ a je nahrazen textem „bydlení a ubytování jako součást budovy nebo pozemku jiného využití za podmínky, že významně neomezuje hlavní využití plochy a je přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byty, byt provozovatele daného zařízení apod.)“.
- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text doplněn text „vybavenosti“ a je nahrazen textem „vybavení za podmínky, že neomezuje využití území pro hlavní využití“.
- U podmíněně přípustného využití je ve třetí odrážce doplněn text „za podmínky, že neomezuji využití území pro hlavní využití“.
- U podmíněně přípustného využití je ve čtvrté odrážce vložen nový text „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.

- U nepřipustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(67) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* se za textaci u plochy s RZV [VD] *Výroba drobná a služby* vkládá následující text:

„[VX.staje] Výroba – zemědělské stáje

plochy výroby a skladování dle § 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Využití

Hlavní:

- *stavby a plochy pro ustájení chov koní a jezdeckví*

Přípustné:

- *stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím (např. stavby pro údržbu, drezuru zvířat nebo pro skladování krmiva a strojní techniky)*
- *nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy*

Podmíněně přípustné:

- *další stavby a plochy pro zemědělství a zahradnictví za podmínky, že neomezují využití území pro hlavní využití a že svým umístěním, provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území*
- *ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech*

Nepřípustné:

- *využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné*

(68) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [RH] *Rekreace hromadná* v jejím názvu zrušen text „- rekreační areály“ a pod název plochy s RZV je doplněn text „plochy rekreace dle § 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(69) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [RH] *Rekreace hromadná* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první a druhé odrážce zrušen text „ovní plochy, hřiště“ a „- dětská hřiště“ a je nahrazen textem „a hromadná rekreace (sportoviště, hřiště, dětská hřiště a pobytové plochy)“. Obě odrážky jsou sloučeny do jedné.
- U hlavního využití je ve třetí odrážce vložen text „a parkově upravené plochy“.
- U přípustného využití je ve druhé odrážce doplněn text „a cyklistické“.
- U přípustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „stavby pro údržbu a provoz“ a je nahrazen textem „stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím“, dále je zrušen text „apod.“ a je nahrazen textem „a další stavby pro správu, údržbu a provoz hlavního využití“,
- U přípustného využití je ve čtvrté odrážce doplněn text „nezbytná“, „a dopravní“ a „pro obsluhu příslušné plochy“.
- U přípustného využití je zrušen text v páté odrážce „- nezbytná dopravní infrastruktura“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „stavby pro veřejné stravování, stavby komerční bezpodmínečně související se sportem

(např. prodejny a servis potřeb)“ a je nahrazen textem „stavby komerčního vybavení (např. restaurace, prodejny a servis sportovních potřeb) jako součást areálu hlavního využití, za podmínky, že neomezují hlavní využití plochy“.

- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen celý text „- stavby a zařízení pro správu plochy“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „technické objekty na inženýrských sítích“ a je nahrazen textem „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
- U nepřípustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(70) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [RI] *Rekreace individuální* doplněn text „plochy rekreace dle § 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(71) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [RI] *Rekreace individuální* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první odrážce zrušen text „rekreační“ a je nahrazen textem „pro rekreaci“.
- U přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „drobné doprovodné stavby“ a je nahrazen textem „stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím, nejvýše do 25 m² zastavěné plochy a maximálně o jednom nadzemním podlaží a nejvýše jedna taková stavba v rámci jedné zahrady“.
- U přípustného využití je ve třetí odrážce doplněn text „pro obsluhu příslušné plochy“.
- Je nově vloženo podmíněně přípustné využití s následující textací „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
- U nepřípustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(72) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [QX.pam] *Občanské vybavení - nemovité kulturní památky* doplněn text „plochy občanského vybavení dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(73) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [QX.pam] *Občanské vybavení - nemovité kulturní památky* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první odrážce zrušen text „hrad“ a je nahrazen textem „občanské veřejné vybavení (pro vzdělávání a kulturu)“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „drobné“ a je nahrazen textem „vedlejší“ a dále je zrušen text „NPK“ a je nahrazen textem „národní kulturní památky“.

- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce doplněn text „a dopravní“ a „pro obsluhu příslušné plochy“.
- U nepřípustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(74) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [PU] *Veřejná prostranství všeobecná* doplněn text „plochy veřejných prostranství dle § 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(75) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [PU] *Veřejná prostranství všeobecná* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první odrážce zrušen text „pobytové plochy“ a je nahrazen textem „zpevněné, nezpevněné nebo parkově upravené veřejně přístupné pobytové plochy, cesty a plochy pozemních komunikací“.
- U hlavního využití je zrušen text ve druhé odrážce „- dopravní infrastruktura“.
- U přípustného využití je v první odrážce vložen nový text „mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást veřejných prostranství“.
- U přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „plochy parků“ a je nahrazen textem „drobné vodní plochy a vodní prvky“.
- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce doplněn text „sportovní“.
- U podmíněně přípustného využití je ve čtvrté odrážce zrušen text „drobné stavby (zastávky MHD apod.)“ a je nahrazen textem „drobné a dočasné stavby sloužící kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná zařízení anebo stánky přímo související s pobytovým charakterem a funkcí veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, drobná sportovní hřiště, hlediště, podia apod.) za podmínky, že svým umístěním, velikostí a u staveb trvalých nebo dočasných na více než 1 rok i architektonickým řešením nenarušují charakter prostranství“.
- U nepřípustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(76) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [TU] *Technická infrastruktura všeobecná* doplněn text „plochy technické infrastruktury dle § 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(77) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [TU] *Technická infrastruktura všeobecná* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první odrážce zrušen text „technická infrastruktura“ a je nahrazen textem „plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury“.
- U přípustného využití je ve třetí odrážce doplněn text „pro obsluhu příslušné plochy“.
- U nepřípustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(78) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [DS] *Doprava silniční* doplněn text „Plochy dopravní infrastruktury dle § 21 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(79) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [DS] *Doprava silniční* proběhly následující úpravy:

- U hlavního využití je v první odrážce zrušen text „dopravní infrastruktura“ a je nahrazen textem „pozemní komunikace“.
- U nepřipustného využití je v první odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(80) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [AU] *Zemědělské všeobecné* doplněn text „Plochy zemědělské dle § 26 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(81) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [AU] *Zemědělské všeobecné* proběhly následující úpravy:

- U přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „a“ a je nahrazen textem „“,“ a dále je doplněn text „a rozptýlená zeleň“.
- U přípustného využití je ve čtvrté odrážce doplněn text „pro obsluhu příslušné plochy“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „rozhledna“ a je nahrazen textem „rozhledny, turistické přístřešky“.
- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce doplněn text „, pokud svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území“.
- U podmíněně přípustného využití je ve třetí odrážce vložen nový text „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
- U nepřipustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(82) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [ZZ] *Zeleň zahradní a sadová* její název upraven z text [ZZ] *Zeleň: zahrady a sady* a pod název plochy s RZV je doplněn text „Plochy zeleně dle § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(83) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [ZZ] *Zeleň zahradní a sadová* proběhly následující úpravy:

- U přípustného využití je v první odrážce zrušen text „drobné doprovodné stavby“ a je nahrazen textem „doplňkové stavby, související s hlavním a ostatním přípustným využitím nejvýše do 25 m² zastavěné plochy a maximálně o jednom nadzemním podlaží a nejvýše jedna taková stavba v rámci jedné zahrady“.
- U přípustného využití se zcela ruší text ve třetí odrážce „- technické objekty na inženýrských sítích“.
- U přípustného využití je ve čtvrté odrážce doplněn text „technická a“ a „pro obsluhu příslušné plochy“.
- Je nově vloženo podmíněně přípustné využití s následující textací „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce

územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.

- U nepřipustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(84) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [ZK] *Zeleň krajinná* doplněn text „Plochy zeleně dle § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(85) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [ZK] *Zeleň krajinná* proběhly následující úpravy:

- U přípustného využití je v páté odrážce vložen zcela nový text „nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „rozhledna“ a je nahrazen textem „rozhledny, turistické přístřešky“.
- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „vedení inženýrských sítí“ a je nahrazen textem „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
- U podmíněně přípustného využití se zcela ruší text ve třetí odrážce „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura“.
- U nepřipustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(86) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* je u plochy s RZV [LU] *Lesní všeobecné* doplněn text „Plochy lesní dle § 27 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(87) V podkapitole *F.2.Plochy s RZV* u plochy s RZV [LU] *Lesní všeobecné* proběhly následující úpravy:

- U přípustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „jednoduché stavby související“ a je nahrazen textem „stavby, související“ vložen zcela nový text „„ nejvýše do 25 m² zastavěné plochy a maximálně o jednom nadzemním podlaží“.
- U přípustného využití je ve čtvrté odrážce vložen zcela nový text „nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy“.
- U podmíněně přípustného využití je v první odrážce zrušen text „rozhledna“ a je nahrazen textem „rozhledny, turistické přístřešky“.
- U podmíněně přípustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „vedení inženýrských sítí“ a ve třetí odrážce zrušen text „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura“ a jsou nahrazeny textem „ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech“.
- U nepřipustného využití je ve třetí odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(88) V podkapitole *F.2 Plochy s RZV* je u plochy s RZV [WU] *Vodní a vodohospodářské všeobecné* doplněn text „Plochy vodní a vodohospodářské dle § 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb.“.

(89) V podkapitole *F.2 Plochy s RZV* u plochy s RZV [WU] *Vodní a vodohospodářské všeobecné* proběhly následující úpravy:

- U nepřipustného využití je ve druhé odrážce zrušen text „veškeré ostatní stavby“ a je nahrazen textem „využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné“.

(90) Na závěr kapitoly *F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* je doplněna nová podkapitola:

„F.3 Překryvná značení

Předpis vybavenosti a infrastruktury

Předpis vybavenosti a infrastruktury doplňuje obecné využití stanovené plochou s RZV. Určuje podmínku realizace vybavenosti či infrastruktury v rámci konkrétní plochy s RZV. Je stanoven plochou, která se vztahuje k bloku, v rámci kterého se předpokládá realizace příslušného vybavení / infrastruktury.

Předpis vybavenosti a infrastruktury se uplatňuje u následujících ploch s RZV:

- občanské vybavení označ. [OV] (příslušné využití plochy s RZV [OV] – občanské vybavení veřejné)

Předpis vybavenosti a infrastruktury zužuje hlavní využití plochy pro konkrétní typ vybavenosti / infrastruktury (konkrétní typ vybavenosti nebo infrastruktury je specifikován popisem u dané plochy nebo značky ve výkresu 2 – Hlavní výkres), přičemž ponechává prostor pro stanovené přípustné nebo podmíněně přípustné využití dané plochy s RZV. Ostatní stavby či plochy hlavního využití dle příslušné plochy s RZV, lze umístit jako podmíněně přípustné za podmínky, že nebudou omezovat předepsané konkrétní využití.“

(91) Název kapitoly „2. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.“ je nahrazen názvem „G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 1., písm. g) přílohy č. 8 stavebního zákona)“. A následující označení podkapitol kapitoly G. je změněno z číselné řady (tj. 9.1 atd.) na řadu abecední (tj. G.1 atd.).

(92) V podkapitole *G.1 Dopravní komunikace* se v tabulce doplňují nové řádky:

VD.03	Místní komunikace Nový Jenštejn	Jenštejn
VD.04	Místní komunikace Nový Jenštejn – Dehtáry	Jenštejn, Dehtáry
VD.05	Rozšíření silnice III/0103	Jenštejn, Dehtáry
VD.06	Část silničního obchvatu Radonic	Jenštejn
VD.07	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z.09)	Dehtáry
VD.08	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z.10)	Dehtáry
VD.09	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z.10 a Z.23)	Dehtáry

(93) V podkapitole G.2 ÚSES se v tabulce doplňuje nový řádek:

VU.RK1151	Vymezení regionálního biokoridoru RK 1151	Jenštejn
-----------	---	----------

(94) Zrušuje se kapitola „10. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo“. Část textu je zachována a stává se součástí kapitoly G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.
- Zrušený text je tento:

„10. 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

Dopravní komunikace“

- Zcela se ruší se také tyto dvě VPS:

id	název	katastrální území
VPD.01	Silniční obchvat obce Jenštejn	Jenštejn
VPD.02	Místní komunikace Nový Jenštejn	Jenštejn

(95) V podkapitole G.3 Zásobování elektrickou energií* se upravuje označení všech VPS z „VPT“ na „VT“.

(96) V podkapitole G.3 Zásobování elektrickou energií* se v tabulce ruší sloupec označený jako „pozemky“, tj:

pozemky
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
202/148, 202/346, 258/351, 339/1
244, 246/6, 246/7, 246/8, 252/2, , 330/1
59/1, 255, 273, 274, 276, 294
59/1, 163/9, 163/10, 188, 189
157, 158/4, 189
106, 110/19, 157
102, 103/1, 104, 106, 110/11, 194
100/2, 102, 103/2, 188, 81, 82/22, 82/27
202/105, 202/106, 202/107, 202/148, 202/346, 244

(97) V podkapitole G.3 Zásobování elektrickou energií* se v tabulce dále ruší následující řádky:

VPT.03a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS10	Jenštejn
		Dehtáry
VPT.04a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS11	Dehtáry
VPT.05a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS12	Dehtáry
VPT.06a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS13	Dehtáry
VPT.07a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS14	Dehtáry

VPT.08a-b	Trafostanice a kabelové připojení TS15	Dehtáry
-----------	--	---------

(98) V podkapitole G.4 Zásobování pitnou vodou* se upravuje označení všech VPS z „VPT“ na „VT“.

(99) V podkapitole G.4 Zásobování pitnou vodou* se v tabulce ruší sloupec označený jako „pozemky“, tj:

pozemky
330/1, 331/1, 331/2, 331/6, 331/7, 339/1
59/2, 82/16, 84/11, 275, 277
188
86/22

(100) V podkapitole G.4 Zásobování pitnou vodou* se v tabulce dále ruší následující řádky:

VPT.10	Vodovod Nový Jenštejn – Dehtáry	330/1, 331/1, 331/2, 331/6, 331/7, 339/1	Jenštejn
		59/2, 82/16, 84/11, 275, 277	Dehtáry
VPT.11	Vodovod Dehtáry – Svěmyslice	188	Dehtáry

(101) V podkapitole G.4 Zásobování pitnou vodou* se v tabulce vkládá nový řádek:

VT.13	Vodajem Nový Jenštejn	Jenštejn
-------	-----------------------	----------

(102) Dále se zcela ruší text podkapitol G.5 Kanalizace* a G.6 Zásobování plynem*, tj:

G.5 Kanalizace*

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

G.6 Zásobování plynem*

Id	Název	pozemky	katastrální území
VPT.15	Vedení Nový Jenštejn – Dehtáry	330/1, 331/1, 331/2, 331/6, 331/7, 339/1	Jenštejn
		59/2, 188, 275, 277	Dehtáry
VPT.16	Vedení Dehtáry – Radonice	188, 254	Dehtáry
		336, 337	Jenštejn
VPT.17	Vedení Dehtáry – Svěmyslice	188	Dehtáry

(103) Na závěr této kapitoly se upravuje znění textu za * a to tak, že se ruší text „ plynem a kanalizací“.

(104) Na závěr kapitoly G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření se doplňuje nová podkapitola s tímto textem:

„G.5 Ropovody a produktovody

Dále ÚP přebírá koridor R01 pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) z nadřazené ÚPD a vymezuje jej jako VPS pro technickou infrastrukturu VT.R01, vymezený v k.ú. Jenštejn.“

(105) Název kapitoly „8. *Prostorová a další regulace*“ je nahrazen názvem „*H. Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území*“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 2., písm. j) přílohy č. 8 stavebního zákona)“. A následující označení podkapitol kapitoly H. je změněno z číselné řady (tj. 8.1 atd.) na řadu abecední (tj. H.1 atd.).

(106) Na úvod kapitoly *H. Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území* se vkládá nové podkapitoly „H.1“ až „H.6“:

H.1 Pravidla pro oplocení

Oplocení je jedním z nejdůležitějších prvků, ovlivňující charakter veřejných prostranství. Jeho výška, průhlednost či užití podezdívky mají významný vliv na výsledný charakter veřejného prostranství.

*1) Běžné oplocení na hranici s uličním prostranstvím
oplocení průhledné s výškou do 1,8 m, případně s neprůhlednou částí do výšky 1,0m nebo neprůhledné do výšky 1,2m*

*2) Oplocení na rozhraní zástavby s nezpevněnými prostupy a krajinou
oplocení průhledné s výškou do 1,8 m, bez neprůhledné části*

*3) Oplocení mezi pozemky
libovolné oplocení s výškou do 1,8m*

Průhledným oplocením se rozumí např. pletivo nebo plaňky, ale pro účely regulace se za průhledné oplocení považuje i živý plot (dle regulace není možné pozemek ohraničit plnou zdí).

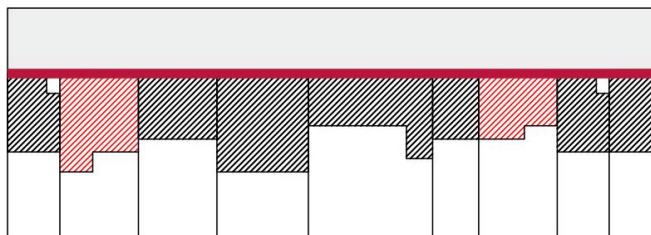
Obecná pravidla pro oplocení se nevztahují na oplocení vymezující prostor Jenštejnské návsi v lokalitě Ib: Historické jádro obce Jenštejn – náves, kde se uplatní specifické požadavky z kapitoly: H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality.

H.2 Stavební čára

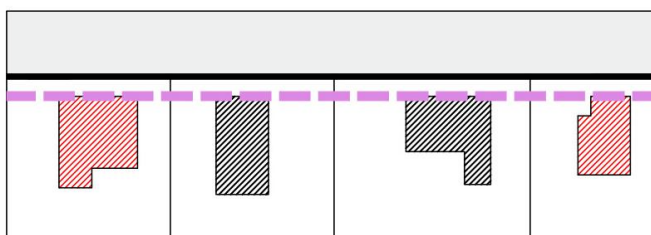
Stavební čára (viz § 12 písm. n) stavebního zákona) je regulativ, který popisuje nejen vztah zástavby k uličním prostranstvím (uliční prostranství definuje § 142 stavebního zákona, v územním plánu jsou uliční prostranství vyznačena jako plochy veřejných prostranství všeobecné [PU] ve výkresu 2 – Hlavní výkres), ale i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

Územní plán používá zákonem definované typy stavebních čar:

- 1. Uzavřená (dle § 12 písm. n) bod 1. stavebního zákona),**
 - která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby,*
 - a od které zástavba nesmí nikde ustupovat.*

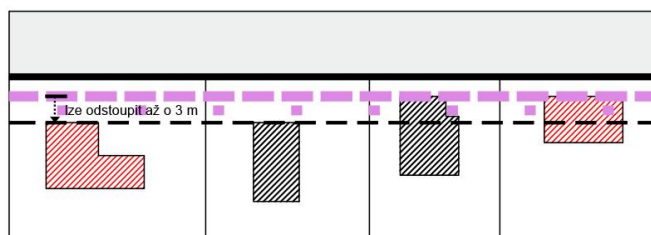


- 2. Otevřená (dle § 12 písm. n) bod 2. stavebního zákona),**
 - která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami,
 - a od které zástavba nesmí nikde ustupovat.

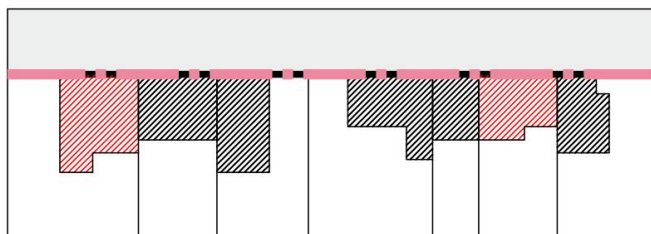


Nad rámec typů stavebních čar rozlišených ve stavebním zákoně definuje územní plán ještě tyto doplňující typy stavebních čar:

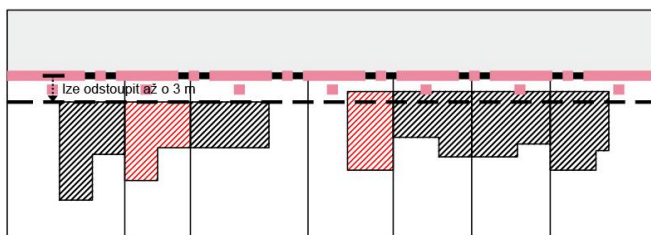
- 3. Otevřená ustupující,**
 - která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami,
 - a od které smí zástavba ustupovat až o 3 m.



- 4. Přerušitelná,**
 - která stanoví rozhraní, které může, ale nemusí být souvisle zastavěné v celé délce (tj. libovolná kombinace otevřené a uzavřené stavební čáry),
 - a od které zástavba nesmí nikde ustupovat.

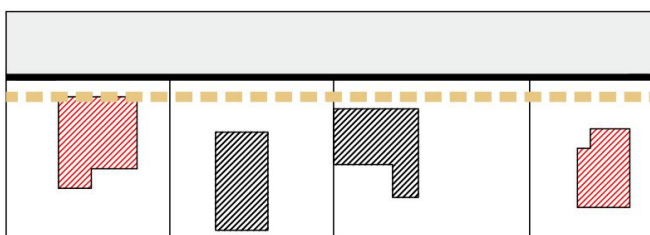


- 5. Přerušitelná ustupující,**
 - která stanoví rozhraní, které může, ale nemusí být souvisle zastavěné v celé délce (tj. libovolná kombinace otevřené a uzavřené stavební čáry),
 - a od které smí zástavba ustupovat až o 3 m.



6. Volná,

- která stanoví rozhraní, bez požadavku způsob jeho zastavění,
- a od které smí zástavba libovolně ustupovat.



Prostor mezi uliční a stavební čarou

Prostor mezi uliční čarou (dle § 142 odst. 1 stavebního zákona) a stavební čarou se zpravidla zahradně upravuje nebo využívá pro činnosti související s navazujícím veřejným prostranstvím, a to v souladu s jeho charakterem. V prostoru mezi uliční a stavební čarou lze umísťovat pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, podzemní stavby, stavby připojení na sítě technické infrastruktury a dopravní infrastrukturu a dále také níže jmenované prvky před stavební čarou:

Stavební čáru mohou překročit:

- a) základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,3 m;
- b) hlavní římsa a střecha do vzdálenosti 1 m;
- c) arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m, tyto prvky mohou v součtu vytvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře a nesmí překročit uliční čáru;
- d) balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru, které zároveň nesmí překročit uliční čáru;
- e) podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční.

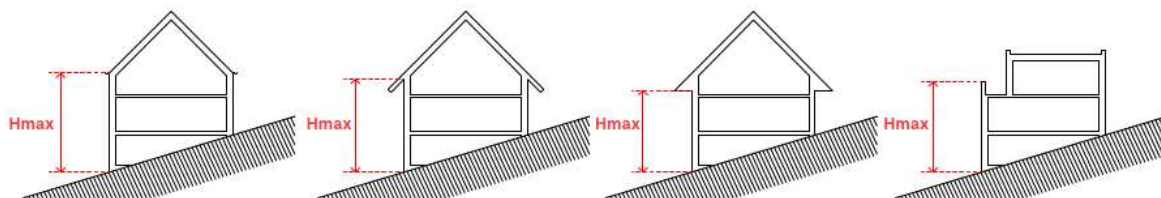
H.3 Požadavek na aktivní parter

Požadavek na aktivní parter stanovuje, aby část přízemí budovy orientovaná k hranici uličních prostranství sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého uličního prostranství (uliční prostranství definuje § 142 stavebního zákona, v územním plánu jsou uliční prostranství vyznačena jako plochy veřejných prostranství všeobecné [PU] ve výkresu 2 – Hlavní výkres).

H.4 Výška zástavby

Územní plán určuje požadavek na konkrétní výšku zástavby pomocí výškových hladin, vyznačených ve výkresu 2. Hlavní výkres a 7. Výkres prvků regulačního plánu.

Výškové hladiny jsou vymezeny pro jednotlivé bloky, popřípadě části bloků vymezené rozhraním výškových hladin. Výškové hladiny určují maximální regulovanou výšku budovy (i vedlejší stavby), kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Hlavní římsou se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a viditelné spodní hrany šikmé střechy nebo horní hrany atiky u rovné střechy. Ve svahu lze výšku stanovit samostatně pro jednotlivé části stavby. Regulovanou výšku budovy je možné posoudit nezávisle pro části budov.



Výškové hladiny jsou stanoveny následovně:

hladina I 0–5 m

hladina II 0–7 m

hladina III 0–11,5 m

Nad úroveň maximální regulované výšky je možné vystavět:

- a) šikmou střechu v maximálním úhlu 45° a do maximální výšky hřebene 5 m od maximální regulované výšky;
- b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uličnímu prostranství alespoň o 2 metry;
- c) jiné řešení střešní krajiny, které nepřesáhne jedno z výše popsaných vymezení.

Výška staveb v nezastavěném území

Mimo zastavitelné území obce (např. pro výstavbu rozhleden, nebo anténních stožárů) platí celková maximální výška 10 m do vzdálenosti 1000 m od věže Jenštejnského hradu

Výška staveb v historických jádrech původních vesnic

Na území historických jader původních vesnic (lokalit Ia: Historické jádro obce Jenštejn – podhradí, Ib: Historické jádro obce Jenštejn – návěs a 1: Historické jádro obce Dehtáry) je nad stanovenou výškovou hladinou možné vystavět pouze šikmou střechu v úhlu 35° – 45° a do maximální výšky hřebene 5 m – pro přehlednost jsou v těchto územích výškové hladiny označeny červeně.

Možnosti odchýlení se od stanovené výškové regulace mají tyto případy:

- Stavby veřejného občanského vybavení mohou maximální regulovanou výšku v odůvodněných případech přesáhnout.
- U stávajících staveb, které maximální regulovanou výšku přesahují, jsou umožněny pouze stavební úpravy, popřípadě v odůvodněných případech nástavby vyvolané potřebou umístit technická zařízení. Přístavby jsou možné pouze v limitech stanovených výškovou regulací.
- V plochách s podmínkou zpracování územní studie, bude výšková regulace stanovená ÚP dále prověřena a zpřesněna.
- V plochách, kde není určena výšková hladina a kde není zároveň rozhodování podmíněno pořízením územní studie, se stavby posuzují s přihlédnutím k charakteru území a jeho využití (např. s ohledem na typ provozu průmyslového areálu).
- Výškovou regulaci mohou dále překročit i doplňkové konstrukce na střeše – komíny, hromosvody, antény, apod.,

které budou přednostně umisťovány do méně pohledově exponovaných míst.

H.5 Pěší prostupnost bloků

Prostupy předepisují sekundární prostupnost v rámci bloků. Prostupy jsou veřejným prostranstvím, mohou však ve specifických případech podléhat režimu (např. časovému, který omezuje dobu, po kterou je vstup otevřen).

Prostupy se dělí podle přesnosti jejich vymezení:

a) Trasovaný

- který vymezuje trasu prostupu bez konkrétního určení dalších prostorových parametrů (jako je šířka, nebo jeho plošné vymezení).

b) Netrasovaný

- který v rámci bloku určuje doplňkovou prostupnost bez přesně specifikované trasy (předepisuje propojení stran bloku).

H.6 Parkování

Pro všechny stavby (nebo jejich části) s účelem bydlení, stanovuje ÚP procentuální korekci pro výpočet celkového počtu parkovacích a vyhrazených stání dle přílohy č. 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb. Vyhláška o požadavcích na výstavbu na 200 %.

Nad to pro všechny plochy smíšené obytné venkovské [SV] a plochy smíšené obytné individuální [SX.i] – územní plán stanovuje následující požadavky pro parkování nad rámec výpočtu dle platné legislativy:

- pro stavbu rodinného domu musí být zřízena minimálně dvě parkovací stání na pozemku a návštěvnická stání mohou být umístěna v rámci uličních prostranství v odpovídajícím počtu.

(107) V kapitole *H. Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území* se ruší následující podkapitola a text:

„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 Jenštejnského 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.“

(108) V kapitole *H. Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území* se upravuje název podkapitoly z „8.2. *Prostorová regulace pro vybrané lokality*“ na „H.7. *Prostorová regulace pro vybrané lokality*“.

(109) V podkapitole *H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality* se ruší text „3.1“ a nahrazuje se textem „B.1 Členění obce, lokality“ a vkládají se tři nové odstavce:

„Prostorová regulace pro vybrané lokality stanovuje specifické regulativy pro jednotlivá dílčí území (vymezená v kapitole B.1 Členění obce, lokality) tak, aby individuálně reflektovaly významnější prostorové kvality těchto území.

Obsahuje nejen konkrétnější požadavky prostorové regulace – jako je například způsob zástavby nebo specifické požadavky na oplocení nebo výšku zástavby (stanovené nad rámec požadavků stanovených výše v textu), ale pro některé rozsáhlejší zastavitelné nebo transformační plochy v rámci těchto lokalit jsou definovány maximální kapacity zástavby, prostřednictvím následujících parametrů:

- *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.*
- *Maximální zastavěnost lokality (KZL) jako poměr zastavěné plochy staveb k celkové ploše lokality.*
- *Maximální zastavěnost pozemku (KZP) jako maximální poměr zastavění parcely hlavní stavbou, tj. poměr zastavěné plochy hlavní stavby k celkové ploše pozemku (= stavební parcely záměru).*
- *Minimální velikost pozemku, která určuje minimální velikost stavební parcely pro stavbu rodinného domu vymezené v plochách smíšených venkovských [SV].*

Koeficienty KPP a KZL, které jsou stanoveny vždy pro celou lokalitu, budou dále prověřeny v rámci zpracování vymezených ÚS – v rámci jejich zpracování mohou být nahrazeny podrobnějšími regulativy vztahenými ke konkrétnímu pozemku (=stavební parcele). V takovém případě se při povolování jednotlivých staveb koeficienty vztahené k lokalitě neuplatní.“

(110) V podkapitole *H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality* se u lokality *la: Historické jádro obce Jenštejn – podhradí* ruší text:

„Prostorová regulace

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

(111) V podkapitole *H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality* se u lokality *la: Historické jádro obce Jenštejn – podhradí* ruší označení „b)“ před regulativem *Výška zástavby*.

(112) V podkapitole *H.7. Prostorová regulace pro vybrané lokality* u lokality *IIb: Historické jádro obce Jenštejn – návse* byly provedeny následující úpravy:

- Přemísťuje se text „Stavby v lokalitě návsi a záhumenní cesty se musí umísťovat v souladu s radiálním charakterem zástavby.“ za text „a) Způsob zástavby je stanoven následovně“.
- Ruší se text „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.“.
- Vkládá se text „s výškou do 1,8 m“ za text „b) Oplocení se předpokládá zejména v podobě zdí“.
- Upravuje se nadpis „Další regulace“ na „c) Další regulace“
- Ruší se text „3.f“ a nahrazuje se textem „B.1 Členění obce, lokality“.

(113) V podkapitole *H.7. Prostorová regulace pro vybrané lokality* u lokality *III: Areál bývalého JZD* byly provedeny následující úpravy:

- Ruší se nadpis „Kapacitní regulace“.
- Upravuje se nadpis „Maximální koeficient podlažní plochy“ na „a) Maximální koeficient podlažní plochy (KPP)“.
- Vkládá se text „b) Maximální zastavěnost lokality (KZL) je 20 %“.
- Ruší se nadpis „Prostorová regulace“.
- Upravuje se nadpis „Způsob zástavby“ na „c) Způsob zástavby“.
- A ruší se text „Maximální zastavěnost pozemku (poměr zastavěné plochy staveb k celkové ploše lokality) je 20 %“.

(114) V podkapitole *H.7. Prostorová regulace pro vybrané lokality* se u lokality *IV: Nový Jenštejn* se ruší nadpis „Prostorová regulace“.

(115) V podkapitole *H.7. Prostorová regulace pro vybrané lokality* u lokality *V: Radonice sever* byly provedeny následující úpravy:

- Ruší se nadpis „Kapacitní regulace“.
- A za text „Maximální koeficient podlažní plochy“ se vkládá text „(KPP)“.

(116) V podkapitole *H.7. Prostorová regulace pro vybrané lokality* se ruší následující text:

„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 přerušitelně zastavitelné.“

(117) V podkapitole *H.7. Prostorová regulace pro vybrané lokality* u lokality *2a: Dehtáry západ* byly provedeny následující úpravy:

- Bylo upraveno označení lokality z „2“ na „2a“.
- Byly zrušen text „Kapacitní regulace“.
- Byl vložen text „a) Maximální zastavěnost pozemku (KZP) je stanovena na 0,25.“.
- Byl zrušen text „Maximální koeficient podlažní plochy pro plochu lokality jako celku je stanoven na 0,6.“.
- Byl vložen text „b) Minimální velikost pozemku (stavební parcely) je stanovena na 800 m².“.

(118) V podkapitole *H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality* byl doplněn následující text:

„Lokalita 2b: Dehtáry jih

a) Maximální zastavěnost pozemku (KZP) je stanovena na 0,25.

b) Minimální velikost pozemku (stavební parcely) je stanovena na 800 m².“

(119) V podkapitole *H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality* u lokality 3: *Ke Svémyslicím sever* byly provedeny následující úpravy:

- Bylo upraveno označení lokality doplněním textu „sever“.
- Byly zrušen text „Prostorová regulace“.

(120) V podkapitole *H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality* byl doplněn následující text:

„Lokalita 4: U svémyslické svodnice

a) Maximální zastavěnost pozemku (KZP) je stanovena na 0,25.

b) Minimální velikost pozemku (stavební parcely) je stanovena na 800 m².

Lokalita 5: Ke Svémyslicím jih

a) 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

b) Maximální zastavěnost pozemku (KZP) je stanovena na 0,25.

c) Minimální velikost pozemku (stavební parcely) je stanovena na 800 m².

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

(121) V podkapitole *H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality* byl zrušen následující text:

„Lokalita 4: Komerční zóna Dehtáry

Kapacitní regulace

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

(122) Název kapitoly „9. Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby“ je nahrazen názvem „I. Architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky“ a pod

nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 1., písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona)“.

(123) Název kapitoly „12. Územní studie“ je nahrazen názvem „J. Územní studie“ a pod nadpis je doplněn odkaz na přílohu č. 8 stavebního zákona: „(dle čl. I., odst. 2., písm. e) přílohy č. 8 stavebního zákona)“.

(124) V kapitole J. Územní studie se v tabulce se upravují některé řádky následovně:

- u ÚS.01 z „31.12.2018“ na „4. 9. 2032“,
- u ÚS.02 z „K Dřevčicím“ a „SV“ a „31.12.2018“ na „Nový Jenštejn – centrum“ a „SX.i, PU“ a „4. 9. 2032“,
- u ÚS.03 z „Nový Jenštejn II“ a „SV“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“,
- u ÚS.04 z „Nový Jenštejn – OV“ a „OV“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“,
- u ÚS.05 z „Za Zahradami I“ a „SV“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“,
- u ÚS.06 z „II“ a „6.3.2024 *“ na „jih“ a „4. 9. 2032“,
- u ÚS.07 z „Komerční zóna Dehtáry“ a „VD“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“,
- u ÚS.08 z „Komerční zóna Dehtáry“ a „VD“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“,
- u ÚS.09 z „Radonice – sever“ a „SV“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“,
- u ÚS.10 z „31.12.2018“ na „4. 9. 2032“,
- u ÚS.11 z „západní pás u lokality Nový Jenštejn“ a „ZK“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“,
- u ÚS.12 z „východní pás u lokality Nový Jenštejn“ a „ZK“ a „31.12.2018“ na „neobsazeno“.

(125) V kapitole J. Územní studie se ruší text „* Lhůta pro kompletní pořízení nově vymezené územní studie ÚS.06 je stanovena do 4 let po pravomocném umístění stavby obchvatu obce Dehtáry.“.

(126) Na závěr textové části se ruší text:

„13. Etapizace

13.1I. 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 Svěmyslicím 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. 2 – Hlavní výkresč. 7 – Pořadí změn v území“

(127) Na závěr textové části se vkládá text:

„K. Použité zkratky a pojmy

(dle čl. I., odst. 2., písm. k) přílohy č. 8 stavebního zákona)

- plochy s RZV – plochy s rozdílným způsobem využití
- MHD – městská hromadná doprava
- SOKP – Silniční okruh kolem Prahy
- ÚS – územní studie

- *ÚSES – územní systém ekologické stability*
 - *VPS – veřejně prospěšná stavba*
 - *VPO – veřejně prospěšné opatření*
 - *ZÚR SK – zásady územního rozvoje Středočeského kraje*
- *Blokem se rozumí ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím*
- *Bytovým domem s charakterem individuálního bydlení se rozumí bytový dům, který je zpravidla bez společných komunikačních prostor, ve kterém má většina bytů přímý vstup z veřejného prostranství a vlastní zahradu a který se svým charakterem odpovídá zástavbě řadových rodinných domů.“*

Poučení:

*Proti tomuto Opatření obecné povahy, kterým se vydává
Změna č. 4 Územního plánu obce Jenštejn, se podle
ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní
řád, ve znění pozdějších předpisů, nelze odvolat ani podat
rozklad.*

*Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti podle
ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po
dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Obecního
úřadu obce Jenštejn.*

.....
Norbert Hlaváček
starosta obce Jenštejn

.....
Martin Šidlák
místostarosta obce Jenštejn