

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN ZMĚNA Č. 3

Textová část změny územního plánu –
ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ
PROJEDNÁNÍ

září 2023

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN – ZMĚNA Č. 3

Textová část změny územního plánu - ODŮVODNĚNÍ září 2023

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

OBSAH

1	Postup pořízení změny územního plánu	4
2	Výsledek přezkoumání souladu změny územního plánu	4 -
	<i>A/ S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....</i>	<i>- 4 -</i>
	<i>B/ S cíli a úkoly územního plánování.....</i>	<i>- 4 -</i>
	<i>C/ S požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů</i>	<i>- 4 -</i>
	<i>D/ S požadavky zvláštních právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a řešení rozporů.....</i>	<i>- 4 -</i>
3	Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj	4 -
4	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	5 -
5	Vyhodnocení koordinace	5 -
	<i>A/ Z hlediska širších vztahů</i>	<i>- 5 -</i>
	<i>B/ Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje.....</i>	<i>- 5 -</i>
	<i>C/ Z hlediska souladu s plánovací dokumentací vydanou krajem</i>	<i>- 6 -</i>
	<i>D/ Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR</i>	<i>- 7 -</i>
	<i>E/ Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a určených k řešení v ÚPD Jenštejn</i>	<i>- 7 -</i>
	<i>F/ Z hlediska návaznosti na územní plány okolních obcí.....</i>	<i>- 7 -</i>
	<i>G/ Z hlediska návaznosti na stávající ÚPD a ÚPP</i>	<i>- 7 -</i>
	<i>H/ Z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování.....</i>	<i>- 8 -</i>
6	Údaje o splnění zadání.....	12 -
7	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	13 -
	<i>A/ Vymezení řešeného území</i>	<i>- 13 -</i>
	<i>B/ Vymezení zastavěného území.....</i>	<i>- 14 -</i>
	<i>C/ Urbanistická koncepce.....</i>	<i>- 14 -</i>
	<i>D/ Doprava</i>	<i>- 14 -</i>
	<i>E/ Technická infrastruktura.....</i>	<i>- 15 -</i>
	<i>F/ Koncepce uspořádání krajiny.....</i>	<i>- 15 -</i>
	<i>G/ Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....</i>	<i>- 16 -</i>
	<i>H/ Prostorová a další regulace</i>	<i>- 17 -</i>
	<i>I/ Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby</i>	<i>- 17 -</i>
	<i>J/ Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.....</i>	<i>- 17 -</i>
	<i>K/ Územní studie</i>	<i>- 18 -</i>
	<i>L/ Etapizace</i>	<i>- 18 -</i>
8	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch -	18 -
9	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	19 -
	<i>A/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond</i>	<i>- 19 -</i>
	<i>B/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa -</i>	<i>20</i>
	<i>-</i>	
10	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	20 -
11	Vyhodnocení připomínek.....	20 -
12	Poučení.....	20 -
P01	Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu	21

1 Postup pořízení změny územního plánu

*(odůvodnění zákonnosti postupu pořízení změny územního plánu)
dle § 174, Zákona č. 500/2004 Sb. Zákon správní řád (dále jen "správní řád")*

Dne 7. 3. 2023 usnesením č. 65/4/2023 zastupitelstvo obce Jenštejn schválilo obsah Změny č. 3 ÚP Jenštejn, pořizované zkráceným postupem podle § 55a a § 55b zákona č. 183/2006:

- a) Aktualizace územního plánu dle jednotného standardu dle současné platné legislativy
- b) Rozšíření zastavitelné plochy na pozemcích parc. č. 282/34 a 255/40 v k.ú. Jenštejn za účelem výstavby komunitního domu na těchto pozemcích, tj. způsob využití této plochy bude občanské vybavení.

Kapitolu doplňuje pořizovatel

2 Výsledek přezkoumání souladu změny územního plánu

dle § 53, odst. 4 a odst. 5., písm. a) Zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“)

A/ S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Bude doplněno pro projednání Změny č.3

B/ S cíli a úkoly územního plánování

Bude doplněno pro projednání Změny č.3

C/ S požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů

Bude doplněno pro projednání Změny č.3

D/ S požadavky zvláštních právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a řešení rozporů

Bude doplněno pro projednání Změny č.3

3 Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj

dle § 53, odst. 5., písm. c), d), stavebního zákona

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku 078959/2023/KUSK SZ_078959/2023/KUSK/2 ze 3.7.2023 vyloučil významný vliv dané Změny ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, rovněž vyloučil vliv na zvláště chráněná území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, i na vymezení

nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

4 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

dle příloh č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., část II písm. d)

Změna neobsahuje žádné prvky regulačního plánu, zadání nestanovilo jejich vymezení, a tak nebylo provedeno.

5 Vyhodnocení koordinace

dle čl. II., odst. 1., písm. a), c) přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.

A/ Z hlediska širších vztahů

Převedení ÚP do jednotného standardu nevytváří žádné nové vstupy do širších vztahů. Vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného pro výstavbu komunitního domu řeší pouze drobné lokální zásahy do území a nemá vzhledem ke svému rozsahu a charakteru žádný vliv na širší vztahy.

B/ Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) (ve znění aktualizace č.4) stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje státu.

Územní plán tyto priority obecně respektuje a navrhovaná změna vzhledem ke svému rozsahu a charakteru nemá významný vliv na jejich vymezení. Dále je uvedeno pouze odůvodnění vybraných částí, které se navrhované změny týkají.

Dle PÚR se řešené území nachází v oblastech OB1 a S0B9:

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

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

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

→ Odůvodnění, bod 5.C

Pořízení územních studií není záležitostí spadající do Změny č. 3 územního plánu.

S0B9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, zadávající tyto úkoly pro územní plánování:

- a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní*

vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

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

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

SD4 – koridor dálnice D0

Změna výše zmíněný koridor nijak neovlivňuje.

C/ Z hlediska souladu s plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 6 z roku 2022 (dále jen ZÚR SK) stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, vymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn využití území.

Změna ÚP tyto požadavky respektuje.

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

D011 Silniční okruh kolem Prahy (R1, SOKP)

R01 Ropovod Družba (přípoř / zkapacitnění v koridoru)

RK 1151 biokoridor ÚSES – Vinořská bažantnice – Na Vinořském potoce

Změna VPS nijak neovlivňuje a respektuje je.

D/ Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

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

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

Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je převedení ÚP do jednotného standardu jen formální úpravou ÚPD a nově se nedotýká žádného z uvedených problémů.

Vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného se dotýká problému „*pr-soc-12 – prudký rozvoj sídel – soc. soudržnost a kapacita obč. vybavení*“ – vymezením této plochy vzniká příležitost pro výstavbu komunitního domu, který doplní chybějící veřejnou občanskou infrastrukturu obce, čímž rozšíří kapacitu občanského vybavení a podpoří komunitní aktivity a sociální soudržnost obyvatel obce.

F/ Z hlediska návaznosti na územní plány okolních obcí

Změna respektuje ÚPD okolních obcí, které jsou řešeny níže. Pokud je v některých případech zapotřebí řešit podrobnější koordinace, pak je to uvedeno u jednotlivě uvedených Územních plánů.

k.ú. Radonice u Prahy
ÚP Radonice /10.4.2017/
k.ú. Podolanka
ÚP Podolanka /22.11.2019/
k.ú. Dřevčice
ÚP Dřevčice /1.11.2021/
k.ú. Svémyslice
ÚP Svémyslice /12.7.2022/
k.ú. Vinoř
ÚP sídelního útvaru hlavního města Prahy /21.2.2023/

G/ Z hlediska návaznosti na stávající ÚPD a ÚPP

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

Tato Změna č. 3 vychází z koncepce stávajícího Územního plánu a jejím předmětem je převedení ÚP do jednotného standardu ÚPD a vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného pro umístění komunitního domu představuje pouze lokální změnu prostorového uspořádání území a jeho využití.

Navržené změny nemají vliv na koncepci stávajícího územního plánu a jsou také v souladu s platnými územně plánovacími podklady.

H/ Z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování

Soulad s cíli územního plánování dle §18 stavebního zákona

§18 odst. (1)

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna požadavky tohoto cíle naplňuje, jejím obsahem je doplnění zastavitelné plochy pro výstavbu komunitního domu, čímž dochází ke zmenšení deficitu občanského vybavení na území obce Jenštejn – komunitní dům vytváří vhodné podmínky pro soudržnost společenství obyvatel obce. Úpravy spojené s převodem ÚP do jednotného standardu vychází z celkové koncepce stávajícího Územního plánu.

§18 odst. (2)

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Převod ÚP do jednotného standardu představuje formální úpravu stávajícího ÚP, kterou nedochází k faktickým úpravám základní koncepce ÚP. Změna vymezuje také novou zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného, navrženou za účelem výstavby komunitního domu. Vymezení nové zastavitelné plochy bylo koordinováno s využitím a prostorovou organizací ploch stávajících i s ohledem na celkovou koncepci ÚP. Výstavbou komunitního domu dojde ke zmenšení deficitu občanského vybavení v obci, čímž je podpořen společenský potenciál rozvoje a soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

§18 odst. (3)

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

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

§18 odst. (4)

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

Změna je zpracována s cílem ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, přičemž vychází z obsahové stránky stávajícího územního plánu. Změnou dochází k nepatrnému rozšíření zastavitelného území oproti stávajícímu ÚP (o 1095 m²), vymezením plochy pro výstavbu komunitního domu, jedná se o rozšíření zastavitelného území pro veřejnou občanskou infrastrukturu, která představuje důležitý potenciál pro další rozvoj území obce.

§18 odst. (5)

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Změna nenavrhuje nové stavby v nezastavěném území.

§18 odst. (6)

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání

Změna se tímto cílem sledovaných zájmů netýká, obecné požadavky jsou stanoveny ve stávajícím Územním plánu.

Soulad s úkoly územního plánování dle §19 stavebního zákona

§19 odst. (1), písm. a)

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

Změna se týká především dílčích zájmů v území a v tomto ohledu jsou dané úkoly splněny, jejich celkové řešení je však předmětem koncepce stávajícího Územního plánu. Při zpracování Změny byla tato koncepce respektována.

§19 odst. (1), písm. b)

stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Koncepce rozvoje území je podrobně stanovena ve stávajícím Územním plánu a podmínky pro její stanovení se nezměnily. Změna tak z této koncepce vychází a její obsah ji naplňuje ve větší podrobnosti.

§19 odst. (1), písm. c)

prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

Princip navrhovaných změn v území je obsažen již v koncepci stávajícího Územního plánu. Změna k těmto úkolům dále přihlíží a jednotlivé změny byly při jejím zpracování daným způsobem prověřeny a posouzeny.

§19 odst. (1), písm. d)

stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství

Princip navrhovaných změn v území je obsažen již v koncepci stávajícího Územního plánu. Změna k těmto úkolům dále přihlíží a jednotlivé změny byly při jejím zpracování daným způsobem prověřeny a posouzeny.

§19 odst. (1), písm. e)

stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území

Podmínky pro uspořádání staveb jsou stanoveny již v koncepci stávajícího Územního plánu. Nedílnou součástí jejich stanovení je také posouzení možností budoucího vývoje navazujících částí území. V tomto směru jsou vždy posouzeny vlastnosti konkrétního řešení ve vztahu ke stávajícím hodnotám a různým možnostem budoucího vývoje.

§19 odst. (1), písm. f)

stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)

Stanovení pořadí změn v území je řešeno ve stávajícím Územním plánu v územích, Změna toto uspořádání respektuje, mění se pouze způsob jejího zobrazení v grafické části ÚP.

→ Odůvodnění, bod 7.L.

§19 odst. (1), písm. g)

vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem

Změnou nejsou dotčena specifická území nebo oblasti, které by byly zasaženy výše zmíněnými jevy.

§19 odst. (1), písm. h)

vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

Změnou nejsou dotčena specifická území nebo oblasti, které by byly zasaženy výše zmíněnými jevy.

§19 odst. (1), písm. i)

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

Tyto podmínky jsou stanoveny již v koncepci stávajícího Územního plánu. Změna ÚP z této koncepce vychází, vymezením zastavitelné plochy pro komunitní dům dochází k rozšíření nabídky občanského vybavení (nové možnosti volnočasového využití a komunitního zázemí), a tak potenciálně i ke zvýšení kvality bydlení. Převedení ÚP do jednotného standardu představuje formální úpravu stávajícího ÚP, kterou nedochází k faktickým úpravám základní koncepce ÚP

§19 odst. (1), písm. j)

s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblastech energetiky a klimatu.

Změna se tímto cílem sledovaných zájmů netýká, obecné požadavky jsou stanoveny ve stávajícím Územním plánu.

§19 odst. (1), písm. k)

prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Převedení ÚP do jednotného standardu představuje formální úpravu stávajícího ÚP, kterou nedochází k faktickým úpravám základní koncepce ÚP. Změna vymezuje novou zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného. Navrhovaná úprava těsně navazuje na stávající zastavěné území a je řešena

prostorově nejúspornějším a celkově hospodárným přístupem s přihlédnutím k potřebám jejího fungování.

§19 odst. (1), písm. l)

vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

Změna se nedotýká specifických podmínek civilní ochrany ani jím ovlivněných území.

§19 odst. (1), písm. m)

určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

Součástí Změny nejsou žádné asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území.

§19 odst. (1), písm. n)

vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů^{4), 12)} před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

Převedení ÚP do jednotného standardu představuje formální úpravu stávajícího ÚP, kterou nedochází k faktickým úpravám základní koncepce ÚP. Změna vymezuje novou zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného. Navrhovaná úprava ÚP splňuje podmínky pro ochranu podle zvláštních právních předpisů, vzhledem k jejímu charakteru a rozsahu není vyžadováno posouzení jejího vlivu na životní prostředí ani stanovení kompenzačních opatření.

§19 odst. (1), písm. o)

regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů

Převedení ÚP do jednotného standardu představuje formální úpravu stávajícího ÚP, kterou nedochází k faktickým úpravám základní koncepce ÚP. Změna vymezuje novou zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného. Navrhovaná úprava ÚP a její využití nemá výrazný vliv na využívání přírodních zdrojů a je z tohoto pohledu v souladu s koncepcí stávajícího Územního plánu, zejména za splnění jiných právních předpisů v navazujících projektových fázích.

§19 odst. (1), písm. p)

uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Tyto poznatky jsou uplatněny a byly nedílnou součástí při návrhu řešení jednotlivých ploch.

§19 odst. (2),

Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Požadavek na vyhodnocení vlivů Změny na udržitelný rozvoj území není dle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství pod č.j. 078959/2023/KUSK SZ_078959/2023/KUSK/2 z 3.7.2023 uplatněn.

6 Údaje o splnění zadání

dle čl. II., odst. 1., písm. b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Vyhodnocení požadavků zadání:

bod a) aktualizace územního plánu dle jednotného standardu dle současné platné legislativy

Dle §21a vyhl. č. 500/2006 Sb., jednotný standard ÚPD upravuje standardizované části ÚPD, kterými jsou tzv. standardizované jevy a předávaná data.

Standardizované jevy se vyskytují v tzv. standardizovaných výkresech, kterými jsou: výkres základního členění, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a koordinační výkres. Jevy vyskytující se v těchto výkresech mají stanovené přesné požadavky na datovou strukturu určující označení vrstev, jejich geometrii, vlastnosti a vzájemnou topologii vrstev napříč různými typy jevů.

Převedením platného ÚP do souladu s výše zmíněnými požadavky došlo k úpravám v grafické části i textové části ÚP. Podrobněji jsou proběhlé úpravy rozebrány v Komplexním odůvodnění Změny:

- Odůvodnění, bod 7.C,
- Odůvodnění, bod 7.G,
- Odůvodnění, bod 7.J,
- Odůvodnění, bod 7.K a
- Odůvodnění, bod 7.L.

bod b) rozšíření zastavitelné plochy na pozemcích parc. č. 282/34 a 255/40 v k.ú. Jenštejn za účelem výstavby komunitního domu na těchto pozemcích, tj. způsob využití této plochy bude občanské vybavení

Využití pozemků p. ř. 282/34 a 255/40 v k. ú. Jenštejn bylo změněno z plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné, venkovské a z plochy s rozdílným způsobem využití zemědělské na občanské vybavení veřejné.

→ Odůvodnění, bod 7.C

7 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

(komplexní zdůvodnění Přijatého řešení, včetně účelného využití zastavěného území a vyhodnocení Potřeby vymezení zastavitelných Ploch)
dle § 53, odst. 5., písm. e) Zákona č. 183/2006 Sb.

A/ Vymezení řešeného území

Obsah Změny č.3

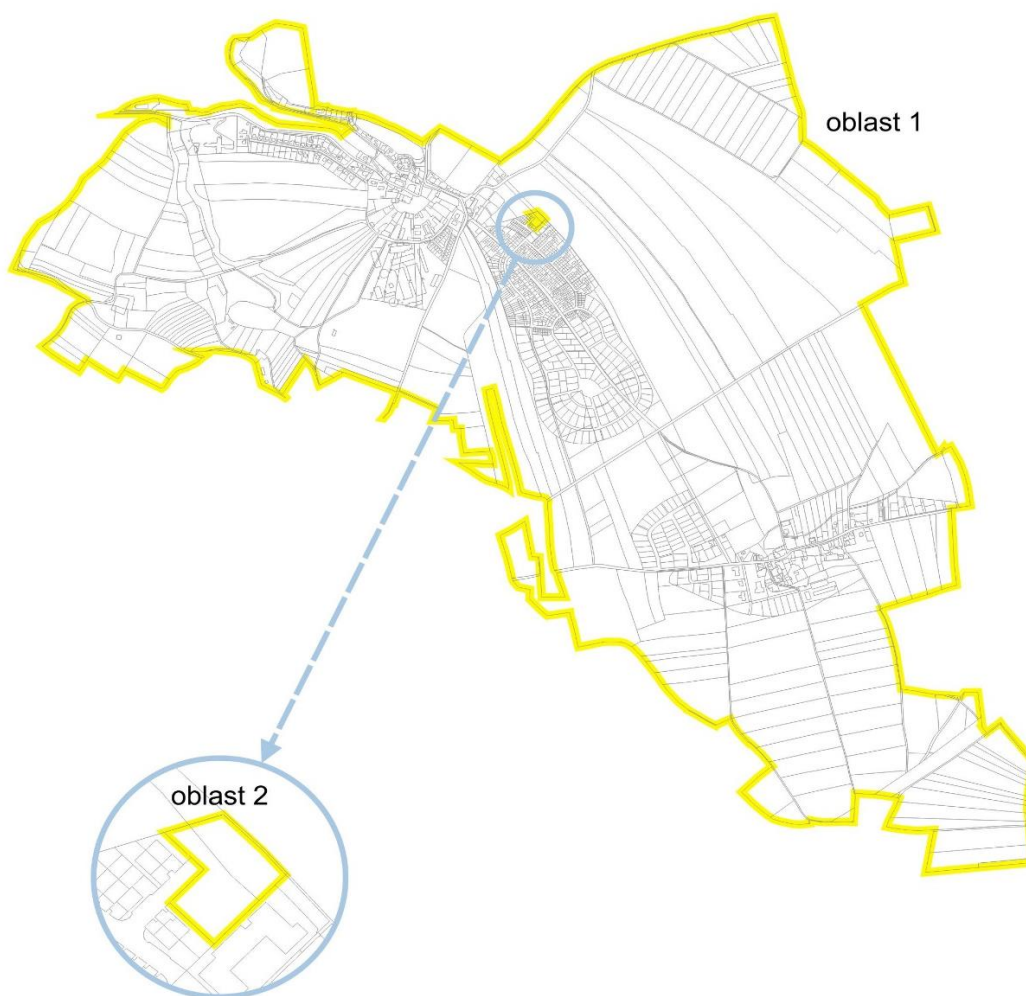
Řešené území 1:

Převedení ÚP do jednotného standardu se dotýká vybraných míst textové části a tzv. standardizovaných výkresů ÚP – z toho důvodu je do řešeného území první oblasti zahrnuto celé území obce Jenštejn.

Řešené území 2:

Zahrnuje pozemky 282/34 a 255/40 v k. ú. Jenštejn, na kterých je vymezena nová zastavitelná plocha občanského vybavení veřejného za účelem výstavby komunitního domu.

Schéma 1: Řešené území Změnou č. 3 územního plánu



B/ Vymezení zastavěného území

V rámci Změny č. 3 územního plánu bylo prověřeno vymezení zastavěného území – od Změny č.2 nedošlo k další konzumaci zastavitelných ploch a hranice zastavěného území se oproti platnému ÚP nemění.

C/ Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce platného Územního plánu není Změnou č. 3 nijak dotčena. V souladu se zadáním však dochází k následujícím úpravám ÚP:

Dle §21a vyhl. č. 500/2006 Sb., jednotný standard ÚPD upravuje standardizované části ÚPD, kterými jsou tzv. standardizované jevy a předávaná data.

Standardizované jevy se vyskytují v tzv. standardizovaných výkresech, kterými jsou: výkres základního členění, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a koordinační výkres. Jevy vyskytující se v těchto výkresech mají stanovené přesné požadavky na datovou strukturu určující označení vrstev, jejich geometrii, vlastnosti a vzájemnou topologii vrstev napříč různými typy jevů.

Převedením platného ÚP do souladu s požadavky na označení vrstev došlo k úpravám v označování ploch změn (ploch přestavby, zastavitelných ploch a ploch změn v krajině) - s „“ mezi písmennou zkratkou a číselným pořadím.

Došlo však také k vymezením nových ploch změn:

Nově doplněné plochy přestavby a zastavitelné plochy byly v platném Územním plánu vymezené jako návrhové plochy veřejných prostranství [PU] a dopravy silniční [DS], avšak bez vymezení příslušné plochy změny. Z důvodu uvedení ÚP do souladu s požadavky na strukturu a vzájemné uspořádání vrstev dle jednotného standardu byly tyto plochy nově vymezeny jako plochy přestavby P.02-P.04 a zastavitelné plochy Z.17-Z.21.

K výraznějším úpravám ve struktuře dat došlo také u ploch změn v krajině. Platný ÚP sdružoval do jedné plochy změny v krajině více návrhových ploch s RZV, tj. vytvářel tzv. vicedílné geometrie – dle požadavků na topologickou přesnost dat se však jedná o chybné vymezení prvků, a tyto nedostatky platného ÚP byly odstraněny – z toho důvodu došlo k výrazné reorganizaci struktury vrstvy plochy změn v krajině, aniž by však došlo k vymezení nové plochy změny v krajině.

Dle druhého bodu zadání Změny byla vymezena zastavitelná plocha Z.22, pro účely výstavby komunitního domu. Zastavitelná plocha nevyžaduje žádnou další úpravu vztahů v území - budoucí dopravní obsluha komunitního domu bude probíhat přes stávající ulici Soukenickou. Komunitní dům naopak představuje pro obec Jenštejn příležitost k doplnění chybějící občanského zázemí pro obyvatele obce.

→ Odůvodnění, bod 5.E

D/ Doprava

Dopravní koncepce platného Územního plánu se Změnou č. 3 nemění.

E/ Technická infrastruktura

a) Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektřinou není Změnou č. 3 dotčena.

b) Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v obci Jenštejn není Změnou č. 3 dotčena.

c) Kanalizace

Koncepce odkanalizování v obci Jenštejn není Změnou č. 3 dotčena.

d) Zásobování zemním plynem

Koncepce zásobování zemním plynem v obci Jenštejn není Změnou č. 3 dotčena.

f) Spoje a telekomunikace

Základní koncepce není Změnou č. 3 dotčena.

V důsledku uvedení ÚP do souladu s jednotným standardem byly výkresy technické infrastruktury sloučeny do jednoho společného výkresu „6. *Technická infrastruktura*“.

F/ Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny platného Územního plánu se Změnou č. 3 nemění. Změnou nejsou dotčeny žádné krajinné prvky.

G/ Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V důsledku převedení ÚP do jednotného standardu dochází v kapitole 7. Stanovení podmínek pro využití ploch s RZV, k úpravám v označování a pojmenování ploch s RZV. Proběhlé úpravy ilustruje následující tabulka.

Tabulka č. 1. Porovnání ploch s RZV

platný ÚP		návrh Změny č. 3 ÚP	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
plochy smíšené obytné, venkovské	SV	→	smíšené obytné venkovské SV
plochy smíšené obytné se specifickým využitím	SX		smíšené obytné - se specifickým využitím SX.spec
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
plochy veřejné infrastruktury	OV		občanské vybavení veřejné OV
PLOCHY SPECIFICKÉ		→	- -
plochy (specifické) nemovité kulturní památky	X		občanské vybavení - nemovité kulturní památky OX.pam
PLOCHY REKREACE		PLOCHY REKREACE	
plochy hromadné rekreace	RH	→	rekreace hromadná - rekreační areály RH
plochy individuální rekreace	RI		rekreace individuální RI
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
plochy výroby drobné a řemeslné	VD	→	výroba drobná a služba VD
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
plochy veřejných prostranství	PV	→	veřejná prostranství všeobecná PU
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
plochy technické infrastruktury	TI	→	technická infrastruktura všeobecná TU
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
plochy DI - silniční	DS	→	doprava silniční DS
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		PLOCHY ZELENĚ	
plochy zahrad a sadů	ZS	→	zeleň - zahrady a sady ZZ
PLOCHY PŘÍRODNÍ			- -
plochy přírodní	NP		zeleň krajinná ZK
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
plochy zemědělské	NZ	→	zemědělské všeobecné AU
PLOCHY LESNÍ		PLOCHY LESNÍ	
plochy lesní	L	→	lesní všeobecné LU
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
plochy vodní a vodohospodářské	V	→	vodní a vodohospodářské všeobecné WU

Při převedení ÚP do jednotného standardu byly dvě plochy s RZV vymezeny jako tzv. „X“ (jiné) položky ploch s RZV, jelikož podčlenění ploch s RZV uvedených v § 4 – 18 vyhl. č. 501/2006 Sb., neobsahuje takto specifické využití. Jedná se o:

[SX.spec] – smíšené obytné – se specifickým využitím

Tato plocha s RZV byla vymezena pro transformaci bývalého areálu JZD. Transformace areálu zaniklého zemědělského družstva znamená nejen hledání nové náplně a významu území ve struktuře obce, ale také vypořádání se starými zemědělskými zátěžemi a chátrajícími objekty. Z těchto důvodů nebylo území kategorizováno pomocí standardní škály ploch smíšených obytných, ale byla vytvořena specifická plocha s RZV, která umožňuje velmi variabilní využití území, kombinující různé formy bydlení a nerušící výroby a služeb. Zároveň pro tuto plochu stávající ÚP stanovuje podmínku zpracování územní studie, která určí přesné plošné vymezení pro umísťování a poměr jednotlivých typologií v území.

[OX.pam] – občanské vybavení – nemovitě kulturní památky

Tato plocha s RZV byla vymezena pro pozemky a stavby spojené se zříceninou hradu Jenštejn s cílem zachovat tuto nemovitou kulturní památku a umožnit její citlivou správu a údržbu i na úrovni územního plánování.

H/ Prostorová a další regulace

Změnou č. 3 ÚP nedochází k žádným úpravám prostorové a další regulace.

I/ Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

Ve vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb Změnou č. 3 nedochází.

J/ Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

V důsledku převedení ÚP do jednotného standardu dochází v rámci Změny č. 3 územního plánu k úpravě vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření. Vymezením nové zastavitelné plochy Z.22 pro komunitní dům k úpravám ve vymezení VPS nedochází.

Veřejně prospěšné stavby, které byly ve struktuře platného ÚP vedeny jako VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, ale také jako VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo, byly dle požadavků jednotného standardu sdruženy do samostatné kapitoly „11. vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit i uplatnit předkupní právo“. V souladu s požadavky jednotného standardu došlo také k úpravám v jejich označování.

Veřejně prospěšné stavby, které byly ve struktuře platného ÚP vedeny pouze jako VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, byly ponechány v kapitole „10. vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“. V souladu s požadavky jednotného standardu došlo také k úpravám v jejich označování.

V kapitole „11. vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit i uplatnit předkupní právo“ byly na základě změny katastrální hranice mezi katastrálními územími Jenštejn a Dehtáry aktualizovány výpisy pozemků dotčených konkrétními VPS.

Dle požadavků jednotného standardu byla do kapitoly „10. vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám

vyvlastnit“ nově doplněna veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES. K vymezení nových prvků ÚSES touto Změnou nedochází.
→ Odůvodnění, bod 7.F

K/ Územní studie

V důsledku převedení ÚP do jednotného standardu dochází v rámci Změny č. 3 územního plánu k úpravě v označování ploch podmíněných zpracováním ÚS a ke zpřesnění popisů a lhůt jejich pořízení. K faktické úpravě ve vymezení ploch s podmínkou zpracování ÚS Změnou č. 3 nedochází.

L/ Etapizace

Etapizace platného Územního plánu se Změnou č. 3 nemění.

Vlivem převedení ÚP do jednotného standardu ÚPD došlo ke změně zobrazení zastavitelných ploch zařazených do II. etapy v grafické části – dle požadavků jednotného standardu není možné v hlavním výkresu a v koordinačním výkresu používat jiné zobrazení ploch s RZV než je jejich rozlišení na stabilizované a návrhové plochy. V souladu s *čl. II., odst. 1., písm. d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.*, byl pro účely zobrazení stanoveného pořadí změn v území (etapizaci) určen samostatný výkres „7. Pořadí změn v území“.

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

dle § 53 odst.5 písm.f) stavebního zákona

Změnou č. 3 územního plánu není nijak dotčena základní koncepce zastavěného a nezastavěného území (v souladu se Zadáním změny).

Prvním bodem Změny č. 3 je převedení ÚP do jednotného standardu – jedná se o formální úpravu ÚP, kterou nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch.

Druhým bodem Změny č. 3 je vymezení nové zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného [OV]. Tím dochází k rozšíření zastavitelných ploch oproti původní koncepci - jedná se však o území malého rozsahu, vymezené s cílem rozšířit nabídku občanského zázemí pro obyvatele obce Jenštejn o komunitní dům.
→ Odůvodnění, bod 7.C

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

dle čl. II., odst. 1., písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

A/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Obecné zdůvodnění navrhovaného řešení:

Převedení ÚP do jednotného standardu představuje formální úpravu stávajícího ÚP, při které nedochází k vymezení nových návrhových ploch (řešené území 1). ZPF je Změnou územního plánu dotčen pouze vymezením nové zastavitelné plochy Z.22 (řešené území 2).

Nová zastavitelná plocha občanského vybavení veřejného - Z.22, byla vymezena za účelem výstavby komunitního domu. Její jižní část vzniká oddělením ze zastavitelné plochy Z4 stávajícího ÚP (plocha s RZV smíšené obytné, venkovské), její severní část je vymezena na pozemcích zahrnutých do ploch zemědělských. Nový zábor ZPF představuje pouze severní část zastavitelné plochy Z.22 – zde dochází k rozšíření zastavitelného území stávajícího ÚP o 1095 m². Severní část zastavitelné plochy Z.22 se nachází na půdách s I. třídou ochrany a z toho důvodu je zábor ZPF dále odůvodněn podrobněji.

Změna územního plánu neobsahuje žádné jiné změny, které by znamenaly změnu důsledků územního plánu na ZPF

Podrobnější popis záboru a jeho plochy je uveden v tabulce:

katastrální území	druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany půd a výměra (ha)					celkový součet (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Jenštejn (severní část zastavitelné plochy Z.22)	orná půda (2)	20100	0,1095					0,1095
	Celkem k. ú.							0,1095
Celkový součet			0,1095					0,1095

Grafické znázornění záboru ZPF je zobrazeno ve výkresu - C Zábor zemědělského půdního fondu.

Podrobnější odůvodnění záboru ZPF severní části zastavitelné plochy Z.22, zasahující na půdy I. třídy ochrany ZPF:

Zastavitelná plocha Z.22 je navržena v území, ve kterém neprobíhá zemědělská činnost, především z důvodu segregace území vlivem postupné výstavby v okolí dotčeného území. Zastavitelná plocha Z.22 navazuje na sousední zástavbu řadových RD a na areál mateřské školy.

K záboru půdy I. třídy ochrany ZPF o rozsahu 1 095 m² dochází tedy v místě, ve kterém není možné uvažovat s jeho dalším zemědělským využitím z důvodu obtížné obsluhy zemědělskou technikou v těsné blízkosti s obytnou zástavbou.

Zastavitelná plocha Z.22 je vymezena ve veřejném zájmu, za účelem výstavby komunitního domu, který v obci s deficitem veřejné občanské infrastruktury

představuje výrazné zvýšení kvality života jejích obyvatel. Veřejný zájem spočívá také v konkrétní lokalizaci zastavitelné plochy – uvažovaný komunitní dům se nachází v sousedství existující veřejné infrastruktury, areálu mateřské školy, a v území se stabilizovaným charakterem zástavby, jako nedílnými složkami cílů a úkolů územního plánování. Na území obce by bylo jen obtížné lokalizovat plochu se stejným potenciálem vzájemné synergie dvou objektů vybavenosti jakou představuje navržené řešení.

B/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, ani žádné nové zásahy do pozemků lesa nebo vzdálenosti 50 m od jejich okraje.

10 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

dle § 172, odst. 5., správního řádu

Bude doplněno po veřejném projednání.

11 Vyhodnocení připomínek

dle § 172, odst. 4., správního řádu

Bude doplněno po veřejném projednání.

12 Poučení

Přílohy:

**P01 Srovnávací text s vyznačením změn
ve výrokové části územního plánu**

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu je zařazen jako příloha P01 odůvodnění Změny č. 3 územního plánu.