

ÚZEMNÍ PLÁN JENŠTEJN

ZMĚNA Č. 4

**Příloha P03 – Srovnávací text s
vyznačením změn ve výrokové části
územního plánu**

Září 2026

Obsah územního plánu

Textová část

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	- 15 - 15-
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	- 17 - 17-
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.....	- 30 - 30-
H. Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území.....	- 33 - 33-
I. Architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky	- 43 - 43-
J. Územní studie	- 45 - 44-
K. Použité zkratky a pojmy.....	- 46 - 45-

Grafická část (1 : 5 000)

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres VPS
4. Koncepce uspořádání krajiny
5. Doprava
6. Technická infrastruktura
7. ~~Pořadí změn v území~~[Výkres prvků regulačního plánu](#)

Odůvodnění – grafická část

- A. Koordinační výkres (1 : 5 000)
- B. Výkres širších vztahů (1 : 10 000)
- C. ~~Výkres~~[Schéma](#) předpokládaných záborů půdního fondu (1 : ~~15~~[5](#) 000)

* Změnou č. 4 ÚP jsou dotčeny všechny výkresy ÚP

A. Vymezení zastavěného území Zastavěné a nezastavěné území obce

(dle čl. I., odst. 1., písm. a) přílohy č. 8 zákona č. 283/2024 Sb. Stavební zákon (dále jen „stavební zákon“))

Zastavěné území (dle § 12 písm. h) stavebního zákonadle § 2 odst. 1 písm. d) zákona 183/2006 Sb.) obce bylo vymezeno na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 14. 7. 2023 26. 1. 2025 (k. ú. Dehtáry), 12. 7. 2023 19. 1. 2025 (k. ú. Jenštejn).

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

V nezastavěném území obce mimo zastavitelné plochy lze umísťovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření v souladu se stavebním zákonem (dle § 122 odst. 1 až 2 stavebního zákonadle § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb.) a to pouze za předpokladu, že nejsou v dané ploše výslovně vyloučeny.

Jedná se zejména o stavby:

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

B. Základní koncepce rozvoje území obce ~~Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

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

B.1 Členění obce, lokality

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

[Tab. 1] Lokality v obci Jenštejn:

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

[Tab. 2] Lokality v obci Dehtáry:

id	název lokality	převažující plocha
1.	Historické jádro obce Dehtáry	SV
2a.	Dehtáry západ	SV
2b.	Dehtáry jih	SV
3.	Ke Svémyslicím - sever	SV
4.	U svémyslické svodnice	SV
5.	Ke Svémyslicím - jih	SV
4.	Komerční zóna Dehtáry	VD

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

B.2 Rozvoj území

Rozvoj obce je primárně navržen ve dvou ~~lokalitách~~ oblastech:
V ~~lokalitě Nový-Novém~~ Jenštejně (lokality IV, IVa) a v okolí obce Dehtáry (lokality ~~2a~~ až ~~34~~).

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

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

a) Rozvoj obytné zástavby

V rozvojových lokalitách se celkem předpokládá nárůst počtu obyvatelstva na cca ~~2630~~ 3550.

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

Celková bilance	
Současné zastavěné území	4000 1520
Výstavba Nový Jenštejn	4080 1500
Ostatní plánovaná výstavba	550
CELKEM	26303550

b) Rozvoj komerčních ploch a ploch výroby Transformace areálu JZD

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. 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.

B.3 Ochrana a rozvoj hodnot území obce

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

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

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

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

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

* * *

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

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

C. Urbanistická koncepce

[\(dle čl. I., odst. 1., písm. c\) přílohy č. 8 stavebního zákona\)](#)

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

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

Území je pro potřeby plánu rozděleno na:

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

- stabilizované území
- transformační území

b) ~~rozvojové~~ [zastavitelné](#) území

c) nezastavěné území

- Jednotlivá území a jejich plochy jsou vymezeny ve [výkrese č. 1 – Výkres základního členění](#)
- Vymezení zastavěného území viz [část 2](#).

C.1 Zastavěné území

Stabilizované území

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

[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.](#)

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

Transformační území

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

Transformační území tvoří následující [transformační plochy \(dle § 12 písm. k\) stavebního zákona\)](#) ~~plochy přestavby~~:

Id	název plochy	plocha
PI.01	Areál bývalého JZD Jenštejn	SX.spec
PI.02	Propojení ulic Za Humny a Vinořská	PU
PI.03	Místní komunikace připojující zastavitelnou plochu Z.09	PU
PI.04	Připojení stávající zástavby k místní komunikaci v Dehtárech	PU
I.05	Vymezení centra mezi Starým a Novým Jenštejnem (vyústění pěšího propojení)	OV
I.06	Areál se stájem	VX.stáje

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

C.2 Rozvojové území Zastavitelné území

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.

Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy (dle § 12 písm. i) stavebního zákona), jsou plochy vymezené územním plánem k zastavění. Je územím. Jedná se o v současnosti nezastavěné území, u něhož se však předpokládá budoucí stavební využití.

Zastavitelnými plochami vymezenými v ÚP jsou:
Rozvojové území tvoří následující zastavitelné plochy:

Id	název plochy	plocha
Z.01	V Katovičkách	SV
Z.02	Na Stráni	SV
Z.03	K Dřevěicím Nový Jenštejn – centrum	OV SX.i
Z.04	Nový Jenštejn východ neobsazeno	SV
Z.05	Nový Jenštejn II	SX.i SV
Z.06	Nový Jenštejn – OV jih	SX.i OV
Z.07	Za Zahradami I (členěno na Z.07a – Z.07h)	SV
Z.08	Za Zahradami II	SV
Z.09	Dehtáry sever	SV
Z.10	Ke Svémyslicím I (členěno na Z.10a a Z.10b)	SV
Z.11	Ke Svémyslicím II	SV
Z.12	Komerční zóna Dehtáry I neobsazeno	VD
Z.13	Komerční zóna Dehtáry II neobsazeno	VD
Z.14	Ve Stromkách I	SV
Z.15	Ve Stromkách II (členěno na Z.15a – Z.15c)	SV
Z.16	Radonice sever	SV
Z.17	Komunikační propojovací ulice Ke Křížku a Dřevěicím neobsazeno	DS
Z.18	Okružní křižovatka a silniční obchvat obce Jenštejn Veřejné prostranství mezi Starým a Novým Jenštejnem	PU
Z.19	Napojení sportcentra v Radonicích	DS
Z.20	Západní část silničního obchvatu obce Dehtáry neobsazeno	PU
Z.21	Východní část silničního obchvatu obce Dehtáry neobsazeno	PU
Z.22	Komunitní dům	OV
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

C.3 Nezastavěné území

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.

[/I/ stavebního zákona\), tedy plochy, kde se předpokládá změna stávajícího využití nezastavěného území.](#)

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

V území jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

Id	navrhované plochy
K.01	Plochy zeleně krajinné
K.02	Plochy zeleně krajinné
K.03	Plochy zeleně krajinné
K.04	Plochy zeleně krajinné
K.05	Plochy zeleně krajinné
K.06	Plochy zeleně krajinné, plochy lesní všeobecné
K.07	Plochy zeleně krajinné
K.08	Plochy zeleně krajinné
K.09	Plochy zeleně krajinné
K.10	Plochy zeleně krajinné
K.11	Plochy zeleně krajinné
K.12	Plochy zeleně krajinné
K.13	<u>Plochy zeleně krajinné neobsazeno</u>
K.14	Plochy zeleně krajinné, plochy lesní všeobecné
K.15	Plochy zeleně krajinné
K.16	Plochy zeleně krajinné
K.17	Plochy zeleně krajinné
K.18	Plochy zeleně krajinné
K.19	Plochy zeleně krajinné
K.20	Plochy zeleně krajinné
K.21	Plochy zeleně krajinné
K.22	Plochy zeleně krajinné
K.23	<u>Plochy zeleně krajinné neobsazeno</u>
K.24	<u>Plochy zeleně krajinné neobsazeno</u>

C.4 Systém sídelní zeleně

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

D. Koncepce veřejné infrastruktury

[\(dle čl. I., odst. 1., písm. d\) přílohy č. 8 stavebního zákona\)](#)

D.1 Dopravní infrastruktura

Základní komunikační systém v obci zůstává bez významných změn, s výjimkou navržených [obehvatů obcí Jenštejn i Dehtáry, které budou provedeny jako silnice III. Třídnyových místních komunikací v zastavitelných a transformačních plochách.](#)

- Koncepce dopravy je zakreslena ve [výkrese č. 5. – Doprava](#)

REGULATIV

Parametry nových místních a obslužných komunikací

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

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

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

REGULATIV

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

Pro realizaci stavby SOKP stanovuje územní plán následující požadavky:

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

Parkování

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

Cesty

Územní plán pracuje v rozsahu celého území se sítí cest v krajině tak, aby provázal 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).

D.2 Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

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

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.

Obec Dehtáry je napojena na přívaděč pitné vody ze Svěmyslic. Napojením obce Dehtáry na lokalitu Nový Jenštejn a dále propojením přes Svěmyslice na Zeleněč dojde k propojení sítě HMP z Víně až do Zeleně. V Zeleně je voda odebírána z přívaděče Káraný – Praha a dojde tak ke zlepšení kvality vody a zvýšení zabezpečení jejich dodávek.

Z kapacitních důvodů se na přívaděči z Víně předpokládá vybudování vyrovnávacího vodojemu.

Zastavitelná plocha Z.16 navazující na území Radonic bude zásobována navrženým vodovodním řadem napojeným na vodovodní síť Radonic.

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

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

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.

Kanalizace

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

Odkanalizování obce Dehtáry je provedeno tlakovou splaškovou kanalizací odváděnou do ČOV Svěmyslice. Na tlakovou kanalizaci odváděnou do Svěmyslic budou napojeny i nové stoky tlakové kanalizace navrhované pro obsluhu vymezených zastavitelných ploch. Je navržena nová ČOV pro Dehtáry za okrajem zastavitelného území sídla na pravém břehu svěmyslické svodnice. Bude volena mechanicko-biologická ČOV s uzavřenou

technologií tak, aby ochranné pásmo ČOV umožnilo výstavbu v zastavitelné ploše Z.10.

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 Svěmyslické svodnice.

REGULATIV

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

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

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.

- Koncepce kanalizace je zakreslena ve výkresu č. 6 – Technická infrastruktura

Zásobování ~~zemním~~ plynem

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

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

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 síť 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 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.

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

Zásobování elektrickou energií

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.

Je prováděno z místní sítě VN 22 kV. V rozvojovém území se předpokládá zřizování nových trafostanic, v plánu označených TS10 až TS15 v Dehtářech a TS16 v lokalitě Nový Jenštejn. Nové trafostanice v Dehtářech 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 Dehtáři a Novým Jenštejnem. Kde je to možné, budou plochy v rozvojovém území napojeny na stávající trafostanice s případným navýšením jejich kapacity.

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

Telekomunikační síť

Stávající telekomunikační síť v Jenštejně je dostačující, a bude rozšiřována dle potřeb napojováním na stávající rozvody SEK.

rozvojové území v Dehtářech bude napojeno novým kabelem z Radonic a Jenštejna.

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

Ropovod Družba

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

E. Koncepce uspořádání krajiny

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

E.1 Uspořádání krajiny

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

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

E.2 Územní systém ekologické stability

V území je vymezen ÚSES. [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.](#)

REGULATIV

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

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

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

E.3 Plochy změn

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

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

E.4 Prostupnost krajiny

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

Jde zejména o následující nepevné cesty:

Jenštejn > Radonice

- cesta spojující záhumení jenštejnskou cestu s údolím Radonického potoka a dále se samotnými Radonicemi

Jenštejn > Vinoř

- obnovená původní cesta vedoucí jihozápadním směrem ze záhumení cesty

Jenštejn > Dřevčice

- cesta severovýchodním směrem procházející kolem Bílého křížku a dále mezi poli jižně od Dřevčic

Jenštejn > Dehtáry*

- navržená nebezpečná cesta spojující Nový Jenštejn s Dehtárským rybníkem vedoucí v trase původní spojnice obou obcí

Dehtáry > Svěmyslice

- navržená cesta, která navazuje na cestu podél silnice III/0114 ze Svěmyslic*) Dnes je spojení ve směru Jenštejn – Dehtáry zajištěno zpevněnou komunikací procházející skrze Nový Jenštejn.

E.5 Rekreace

Krajina v řešeném území má jen malý rekreační potenciál a nachází se v něm jen minimum objektů pro individuální rekreaci.

Nepředpokládá se rozsáhlé rekreační využívání krajiny ani v budoucnu.

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

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

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

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 realizací 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, nepřipustné 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.

F.2 Plochy s RZV

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

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

d) nepřípustné využití definuje stavební typologie a využití, které v území nelze povolit

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

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

[SV]

[SV] Smíšené obytné venkovské

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.“)

Využití

Hlavní:

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

Přípustné:

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

Výjimečně ~~Podmíněně~~ přípustné:

- stavby hromadného bydlení ~~bydlení~~ v bytových domech za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území
- ~~stavby občanského vybavenosti~~
- prostory pro podnikatelskou činnost v rámci domu ~~stavby~~ za podmínky, že významně neomezují hlavní využití plochy
- ~~objekty~~ stavby a plochy pro podnikání a ~~drobných drobné řemeslnických řemeslnické dílen~~ 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 ~~technické objekty na inženýrských sítích~~

Nepřípustné:

- stavby a plochy průmyslové a nerušící výroby
- ~~průmyslové objekty~~
- stavby a plochy zemědělské výroby ~~zemědělské objekty~~
- a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné ~~veškeré ostatní stavby~~

[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

[SX.spec]

[SX] Smíšené obytné – se specifickým využitím

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

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

Využití

Hlavní:

- ~~stavby individuálního bydlení~~ bydlení v rodinných domech (s maximálně dvěma byty, přičemž jen jeden z nich může mít čistou podlahovou plochu více než 50 m²), vč. zahrad
- ~~stavby hromadného bydlení s charakterem individuálního bydlení~~
- stavby a plochy pro nerušící výrobu a služby, ~~s možností~~ (vč. rostlinné zemědělské výroby a potravinářské výroby)
- ~~stavby potravinářské výroby~~

Přípustné:

- administrativní prostory v rámci ~~domu~~ hlavní stavby
- ~~prostory komerční~~ ho občanské ~~ho vybavenosti~~ vybavení v rámci ~~rodinného domu~~ hlavní stavby
- ~~stavby a plochy pro veřejné občanské vybavení vč.~~
- ~~vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví~~
- ~~stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním~~ přípustným využitím ~~drobné doprovodné stavby~~
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- stavby a plochy pro podnikání a ~~drobných drobné~~ řemeslnických řemeslnické dílny
- prostory pro podnikatelskou činnost v rámci ~~rodinného domu~~ hlavní stavby

~~Výjimečně~~ Podmíněně přípustné:

- ~~ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech~~ technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- ~~veškeré ostatní stavby~~ využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[OV]

[OV] Občanské vybavení veřejné

[plochy občanského vybavení dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.](#)

Využití

Hlavní:

- ~~stavby a plochy pro veřejné občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví~~
- ~~stavby komerční občanské vybavenosti~~
- ~~veřejná parkoviště~~

Přípustné:

- ~~stavby a plochy pro komerční občanské vybavení~~
- ~~veřejná parkoviště pro osobní automobily~~
- ~~stavby sportovní a plochy pro sport doplňující hlavní využití~~
- stavby pro ubytování zaměstnanců
- administrativní prostory [v rámci hlavní stavby](#)
- [parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty](#)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura [pro obsluhu příslušné plochy](#)

~~Výjimečně~~ Podmíněně přípustné:

- ~~ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech~~
- ~~technické objekty na inženýrských sítích~~
- stavby a plochy pro údržbu obce, [za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území](#)

Nepřípustné:

- stavby a plochy průmyslové a nerušící výroby
- stavby a plochy zemědělské [výroby](#)
- [a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby](#)

[OS]

[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:

[VD]

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[VD] Výroba drobná a služby

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

Využití

Hlavní:

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

Přípustné:

- stavby a plochy sklady spojené se zpracováním, balením a expedicí výrobků pro skladování a logistiku
- stavby a plochy sklady a zázemí stavební výroby (např. sklady, zázemí výroby a recyklační dvory) (např. historické stavební materiály apod.)
- zaměstnanecká parkoviště
- stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím (např. garáže a stavby údržby nerušící výroby a služeb)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- nezbytná dopravní infrastruktura
- technické objekty na inženýrských sítích

Výjimečně Podmíněně přípustné:

- 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.) stavby bydlení a ubytování související s hlavním využitím
- stavby a plochy pro komerční občanské vybavenosti vybavení za podmínky, že neomezuje využití území pro hlavní využití
- stavby pro zemědělskou rostlinnou výrobu za podmínky, že neomezuji využití území pro hlavní využití
- 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 veškeré ostatní stavby

[VX.staje]

[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

[RH]

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

[RH] Rekreace hromadná—rekreační areály plochy rekreace dle § 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Využití

Hlavní:

- sportovní plochy, hřiště
- dětská hřiště a hromadná rekreace (sportoviště, hřiště, dětská hřiště a pobytové plochy)
- parky a parkově upravené plochy

Přípustné:

- parkování pro návštěvníky
- pěší a cyklistické cesty
- stavby vedlejší, související s hlavním a ostatním přípustným využitím stavby pro údržbu a provoz (šatny, toalety, sklady, půjčovny sportovního náčiní a ~~pod~~ další stavby pro správu, údržbu a provoz hlavního využití)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- nezbytná dopravní infrastruktura

VýjimečněPodmíněně přípustné:

- stavby komerčního vybavení (např. restaurace, prodejny a servis sportovních potřeb) jako součást areálu hlavního využití, za podmínky, že neomezují hlavní využití plochy stavby pro veřejné stravování stavby komerčního bezpodmínečně související se sportem (např. prodejny a servis potřeb)
- stavby a zařízení pro správu plochy
- ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby

[RI]

[RI] Rekreace individuální plochy rekreace dle § 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Využití

Hlavní:

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

Přípustné:

- veřejně přístupná hřiště

- [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 drobné dopravní stavby](#)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura [pro obsluhu příslušné plochy](#)

Podmíněně přípustné:

- [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 veškeré ostatní stavby](#)

[OX.pam]

[OX.pam] Občanské vybavení – nemovité kulturní památky
[plochy občanského vybavení dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.](#)

Plocha stávající zřízení hradu Jenštejn a přilehlé pozemky a objekty.

Využití

Hlavní:

- [hrad občanské veřejné vybavení \(pro vzdělávání a kulturu\)](#)
-

Výjimečně Podmíněně přípustné:

- ~~drobné~~ stavby [vedlejší](#) související s provozem [NKPNárodní kulturní památky](#)
- nezbytná technická [a dopravní](#) infrastruktura [pro obsluhu příslušné plochy](#)

Nepřípustné:

- [využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby](#)

[PU]

[PU] Veřejná prostranství všeobecná

[plochy veřejných prostranství dle § 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb.](#)

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

Využití

Hlavní:

- [zpevněné, nezpevněné nebo parkově upravené veřejně přístupné pobytové plochy, cesty a plochy pozemních komunikací](#)
- ~~pobytové plochy~~
- ~~dopravní infrastruktura~~

Přípustné:

- [mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást veřejných prostranství](#)
- [drobné vodní plochy a vodní prvky](#)
- [plochy parků](#)
- technická infrastruktura

Výjimečně Podmíněně přípustné:

- intenzivní přírodní plochy

- veřejně přístupná [sportovní hřiště](#)
- veřejná parkoviště pro osobní automobily
- [drobné a dočasné stavby sloužící kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná zařízení nebo 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 [drobné stavby \(zastávky MHD apod.\)](#)
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- [využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby](#)

[TU]

[TU] Technická infrastruktura všeobecná

[plochy technické infrastruktury dle § 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb.](#)

Využití

Hlavní:

- [plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury](#) ~~technická infrastruktura~~, včetně likvidace odpadů

Přípustné:

- plochy intenzivní ochranné zeleně
- technické objekty na inženýrských sítích
- nezbytná dopravní infrastruktura [pro obsluhu příslušné plochy](#)

Nepřípustné:

- [využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby](#)

[DS]

[DS] Doprava silniční

[Plochy dopravní infrastruktury dle § 21 vyhlášky č. 157/2024 Sb.](#)

Využití

Hlavní:

- ~~dopravní infrastruktura~~ [pozemní komunikace](#)

Přípustné:

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

Nepřípustné:

- [využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby](#)

[AU]

[AU] Zemědělské všeobecné

[Plochy zemědělské dle § 26 vyhlášky č. 157/2024 Sb.](#)

Využití

Hlavní:

- pole

[ZZ]

Přípustné:

- ovocné a lesní školky a sady
- remízy ~~a~~ meze [a rozptýlená zeleň](#), zejména pro ekologickou stabilizaci
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura [pro obsluhu příslušné plochy](#)

~~Výjimečně~~ Podmíněně přípustné:

- drobné stavby pro turistiku (~~rozhledna~~ [rozhledny, turistické přístřešky](#) apod.)
- stavby bezprostředně související se zemědělstvím, [pokud svým 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:

- parkoviště
- stavby pro individuální rekreaci
- [a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné](#) ~~veškeré ostatní stavby~~

[ZZ] Zeleň —zahrady a sady

Plochy zeleně dle § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Využití

Hlavní:

- zahrady
- ovocné a lesní školky a sady

Přípustné:

- [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](#) ~~drobné doprovodné stavby~~
- plochy intenzivní ochranné zeleně ~~—technické objekty na inženýrských sítích~~
- nezbytná [technická a](#) dopravní infrastruktura [pro obsluhu příslušné plochy](#)

Podmíněně přípustné:

- [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](#) ~~veškeré ostatní stavby~~

[ZK]

[ZK] Zeleň krajinná

Plochy zeleně dle § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Využití

Hlavní:

- luční porosty
- rozptýlená vysoká zeleň
- porosty střední zeleně

- remízy a meze, zejména pro ekologickou stabilizaci

Přípustné:

- extenzivní louky ke kosení, pastviny
- pěší stezky
- cyklistické stezky
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy

VýjimečněPodmíněně přípustné:

- drobné stavby pro turistiku (~~rozhledna-rozhledny,~~ turistické přístřešky apod.)
- ostatní dopravní a technická infrastruktura tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech vedení inženýrských sítí
- ~~nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~

Nepřípustné:

- pole
- sklady a skládky
- parkoviště
- stavby pro individuální rekreaci
- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby

[LU]

[LU] Lesní všeobecné

Plochy lesní dle § 27 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

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

Využití

Hlavní:

- lesy

Přípustné:

- pěší stezky
- cyklistické stezky
- jednoduché stavby související stavby, související s hospodařením lesa, nejvýše do 25 m² zastavěné plochy a maximálně o jednom nadzemním podlaží
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy

VýjimečněPodmíněně přípustné:

- drobné stavby pro turistiku (~~rozhledna-rozhledny,~~ turistické přístřešky apod.)
- vedení inženýrských sítí
- nezbytná dopravní infrastruktura 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 veškeré ostatní stavby

[WU] Vodní a vodohospodářské všeobecné

Plochy vodní a vodohospodářské dle § 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

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

Využití

Hlavní:

- vodní toky, nádrže a rybníky a jejich břehy

Přípustné:

- stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch
- protipovodňová opatření

Nepřípustné:

- stavby ohrožující kvalitu vod
- a další využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné veškeré ostatní stavby

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 výkrese 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.

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

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

Pozemky pro následující veřejně prospěšné stavby a opatření lze vyvlastnit.

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

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

G.1 Dopravní komunikace

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

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

G.2 ÚSES

Id	název	katastrální území
VU.01a-b	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.02	Vymezení lokálního biocentra	Jenštejn
VU.03	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.04	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.05	Vymezení lokálního biocentra	Jenštejn/Dehtáry
VU.06a-b	Vymezení lokálního biokoridoru	Jenštejn
VU.07	Vymezení lokálního biocentra	Dehtáry
VU.08	Vymezení lokálního biokoridoru	Dehtáry
VU.RK1151	Vymezení regionálního biokoridoru RK 1151	Jenštejn

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 výkresu č. 2
— Výkres VPS

— Dopravní komunikace

id	název	katastrální území
VPD-01	Silniční obchvat obce Jenštejn	Jenštejn
VPD-02	Místní komunikace Nový Jenštejn	Jenštejn
VPD-03	Silniční obchvat obce Dehtáry	Dehtáry
		Jenštejn
VPD-04	Místní komunikace Nový Jenštejn — Dehtáry	Jenštejn
		Dehtáry
VPD-05	Rozšíření silnice III/0103	Jenštejn
		Dehtáry
VPD-06	Část silničního obchvatu Radonie	Jenštejn
VPD-07	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z9)	Dehtáry
VPD-08	Místní komunikace Dehtáry (plocha Z10)	Dehtáry

G.51G.3 Zásobování elektrickou energií*

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

G.52G.4 Zásobování pitnou vodou*

Id	Název	pozemky	katastrální území
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 – Svémyslice	188	Dehtáry
VPT.12	Vyrovňovací vodojem	86/22	Jenštejn
VT.13	Vodojem Nový Jenštejn		Jenštejn

G.53 Kanalizace*

Id	Název	pozemky	katastrální území
VPT.13a-b	Propojka ČOV Jenštejn – ČOV Víněř 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 řádu	84/11, 84/16, 84/17, 84/18	Dehtáry

G.54 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 – Svémyslice	188	Dehtáry

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

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.

H. Prostorová Prvky regulačního plánu a další prostorová regulace území

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

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.

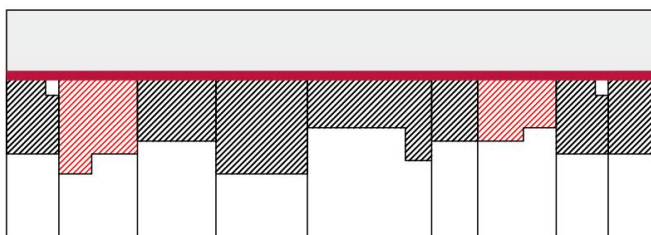
H.2 Stavební čára

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:

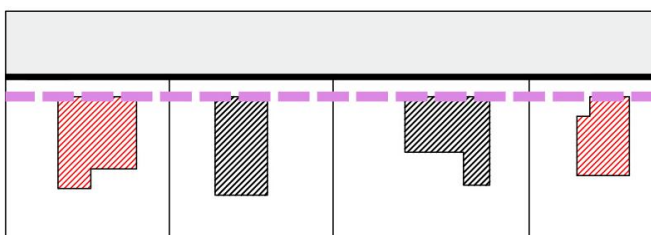
1. Uzavřená (dle § 12 písm. n) bod 1. stavebního zákona).

- 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).

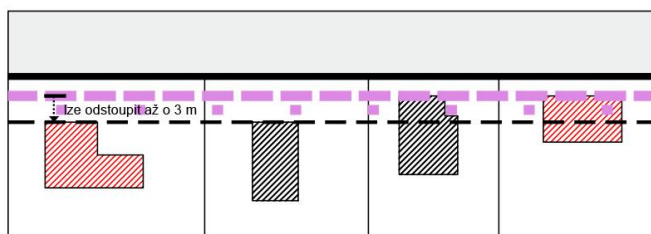
- která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami,
- a od které zástavba nesmí nikde ustupovat.



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

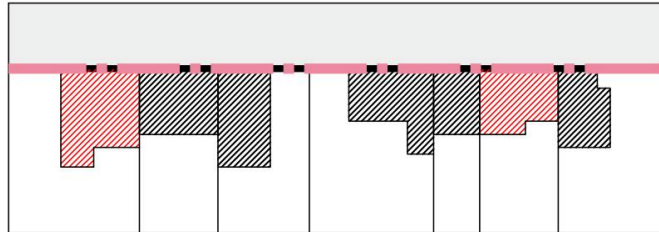
3. Otevřená ustupující.

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



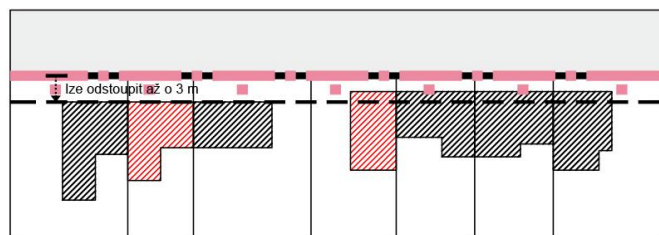
4. Přerušitelná,

- 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.



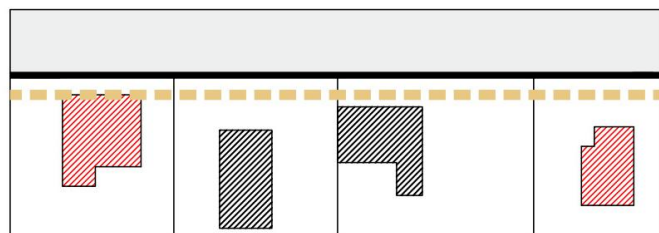
5. Přerušitelná ustupující,

- 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 umisťovat 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 čarou, které zároveň nesmí překročit uliční čáru;
- e) podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční.

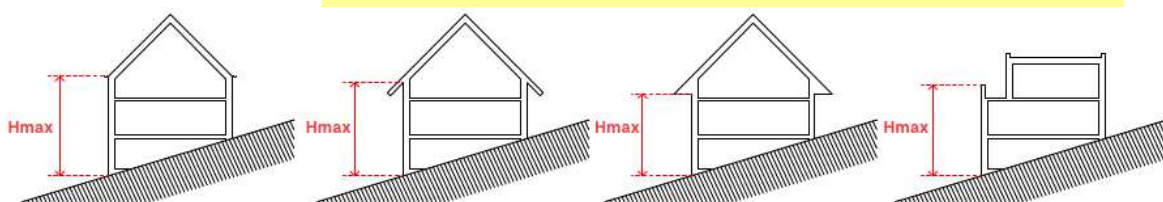
H.3 Požadavek na aktivní parter

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 výkrese 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 prostoru 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 Jenštejského 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 – náves a 1: Historické jádro obce Dehtáry) je nad stanovenou výškovou hladinu 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 umísťovány 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.1] – 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.

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 započítatelných ploch podkroví.

Nová výstavba musí splňovat následující obecnou prostorovou regulaci:

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

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

H.19H.7 Prostorová regulace pro vybrané lokality

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 vymežované 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.

Pro vybrané lokality (dle B.1 Členění obce, lokality3-1) se uplatní následující regulativy:

Lokalita Ia: Historické jádro obce Jenštejn – podhradí

Prostorová regulace

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

b) **Výška zástavby** v bezprostřední blízkosti věže nesmí převyšovat zástavbu stávající.

Lokalita Ib: Historické jádro obce Jenštejn – náves

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

Prostorová regulace

a) **Způsob zástavby** je stanoven následovně: Stavby v lokalitě návsi a záhumenní cesty se musí umísťovat v souladu s radiálním charakterem zástavby.

zástavba nesmí od hrany veřejných prostranství ustupovat (nevztahuje se na zástavbu uvnitř hluboké parcely, která je již při hraně veřejného prostranství zastavěna), rozhraní je ve své délce přerušitelně zastavitelné. V prostoru návsi se budovy umísťují na hranu veřejného prostranství zpravidla svojí štítovou stěnou.

b) **Oplocení** se předpokládá zejména v podobě zdi s výškou do 1,8 m, která leží na hranici s veřejným prostranstvím.

c) Další regulace

Historické jádro obce (jak je definováno ve B.1 Členění obce, lokality 3-4) lze považovat za autentické prostředí kulturní památky a jako takové se stanovuje následující:

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

Lokalita III: Areál bývalého JZD

Kapacitní regulace

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

b) **Maximální zastavěnost lokality (KZL) je 20 %.**

Prostorová regulace

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

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

Lokalita IV: Nový Jenštejn

Prostorová regulace

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

Lokalita V: Radonice sever

Kapacitní regulace

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

Lokalita 1: Historické jádro obce Dehtáry

Prostorová regulace

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

Lokalita 2a: Dehtáry západ

Kapacitní regulace

a) Maximální zastavěnost pozemku (KZP) je stanovena na **0,25**. **Maximální koeficient podlažní plochy** pro plochu lokality jako celku je stanoven na **0,6**.

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

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**.

Lokalita 3: Ke Svémyslicím sever

Prostorová regulace

Způsob zástavby je stanoven následovně:

- zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici veřejných prostranství, v zastavitelných plochách a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 3–6 m v rámci jedné hrany bloku
- vymezené plochy je možné dále členit na menší bloky, je možné vytvářet ulice se slepými komunikacemi, vždy je ale třeba zajistit pěší prostupnost směrem do nezastavěného území
- všechny pozemky rodinných domů musí být přímo přístupné z veřejných prostranství a zároveň nemohou být napojeny přímo ze silnice III. Třídy

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

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. Třidy

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

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

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

Lokalita 4: Komerční zóna Dehtáry

Kapacitní regulace

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

I. Architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné stavby celky

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

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

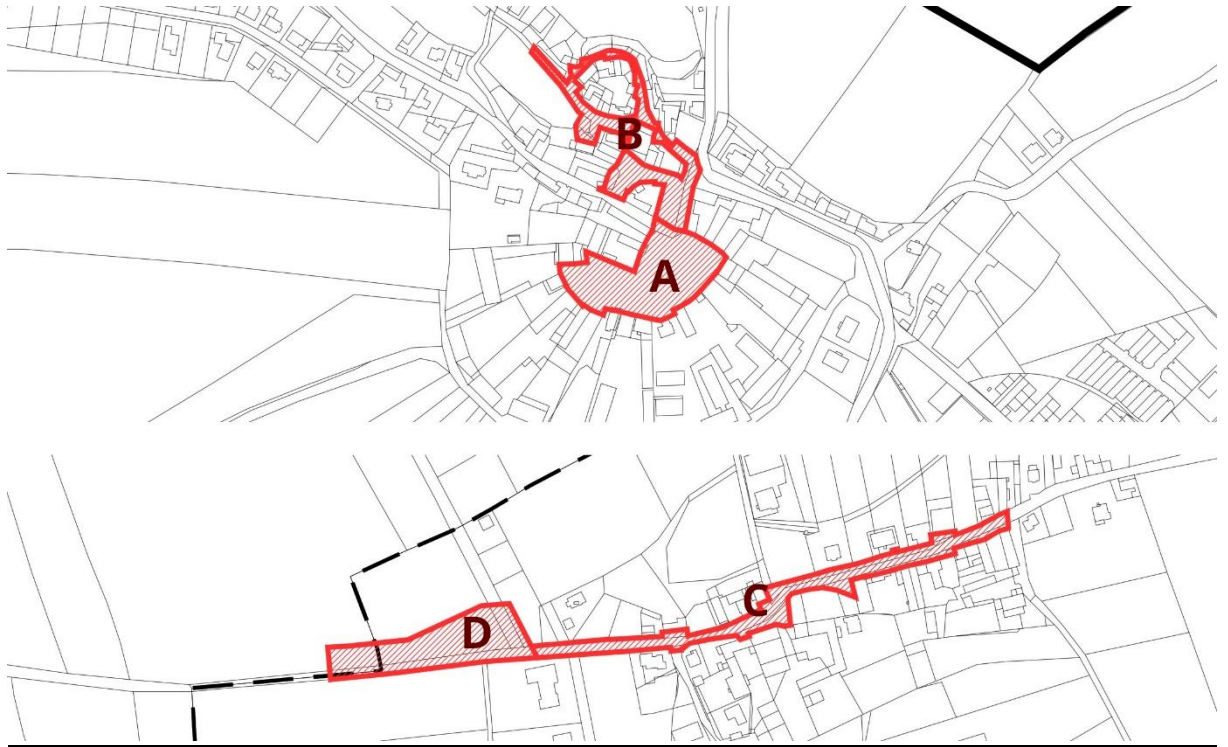
Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury bez výrazných vnějších znaků (inženýrské sítě v územním plánu vymezených uličních prostranstvích a přípojky přípojných vedení ke stavbám), a dále stavební úpravy a přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy o více než 15 % a nebude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

Pro stavby dopravní infrastruktury se toto ustanovení použije přiměřeně.

[Tab. 3] Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

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

** označení staveb přiléhajících k veřejnému prostranství se vztahuje na objekty, které s ním sousedí a vymezují jej, zpravidla se tak jedná o hlavní obytné stavby
Vymezení významných veřejných prostranství je patrné na následujícím schématu:*



J. Územní studie

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

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

Id	lokalita	plocha	lhůta kompletního pořízení
US.01	Areál bývalého JZD Jenštejn	SX.spec	31.12.2018 4. 9. 2032
US.02	K Dřevěticím Nový Jenštejn – centrum	SV SX.i. PU	31.12.2018 4. 9. 2032
US.03	Nový Jenštejn – neobsazeno	SV	31.12.2018
US.04	Nový Jenštejn – OVneobsazeno	OV	31.12.2018
US.05	neobsazeno Za Zahradami I	SV	31.12.2018
US.06	Ke Svémyslicím jih	SV	4. 9. 2032 6. 3. 2024 *
US.07	Komerční zóna Dehtáry neobsazeno	VD	31.12.2018
US.08	Komerční zóna Dehtáry neobsazeno	VD	31.12.2018
US.09	Radonice – sever neobsazeno	SV	31.12.2018
US.10	k Krajinné prostranství mezi starým a novým Jenštejnem	ZK	31.12.2018 4. 9. 2032
US.11	západní pás u lokality Nový Jenštejn neobsazeno	ZK	31.12.2018
US.12	Východní pás u lokality Nový Jenštejn neobsazeno	ZK	31.12.2018

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

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

13. Etapizace

I. etapa

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

II. etapa

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

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

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

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 – veřejné 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.