



## **ÚPRAVA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE JENŠTEJN**

ČÁST II: Návrh textové části  
územního plánu

UNIT architekti, s.r.o., duben 2013

# 1 Obsah územního plánu

---

## Územní plán

Textová část (26 stran)

Grafická část (1 : 5 000)

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres VPS
4. Koncepce uspořádání krajiny
5. Doprava
6. Kanalizace a vodovod
7. Zásobování zemním plynem
8. Zásobování elektrickou energií a telekomunikace

## Odůvodnění

Textová část (19 stran)

Grafická část (1 : 5 000)

- A. Koordinační výkres
- B. Výkres širších vztahů (1 : 25 000)
- C. Výkres záborů ZPF

## **2 Zastavěné a nezastavěné území obce**

---

Zastavěné území (§ 2 odst. 1. písm. d) zákona 183/2006 Sb.) obce bylo vymezeno na základě průzkumu území na podkladu aktuální katastrální mapy (platné k 07.01.2013).

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

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

Jedná se zejména o stavby:

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

### 3 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### 3.1 Členění obce, lokality

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

[Tab. 1] Lokality v obci Jenštejn:

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

[Tab. 2] Lokality v obci Dehtáry:

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

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

#### 3.2 Rozvoj území

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

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

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

##### a) Rozvoj obytné zástavby

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

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

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

#### **b) Rozvoj komerčních ploch a ploch výroby**

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

### **3.3 Ochrana a rozvoj hodnot území obce**

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

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

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

V obci se nachází nemovitá kulturní památka - zřícenina jenštejského 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. 20/1978 Sb.)

\* \* \*

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

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

## 4 Urbanistická koncepce

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

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

Území je pro potřeby plánu rozděleno na:

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

- *stabilizované území*
- *transformační území*

b) *rozvojové území*

c) *nezastavěné území*

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

### 4.1 Zastavěné území

#### Stabilizované území

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

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

#### Transformační území

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

*Transformační území tvoří následující plochy přestavby:*

Id	název plochy	plocha
P1	Areál bývalého JZD Jenštejn	SX

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

### 4.2 Rozvojové území

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

Rozvojové území tvoří následující zastavitelné plochy:

<b>Id</b>	<b>název plochy</b>	<b>plocha</b>
Z1	V Katovičkách	SV
Z2	Na Stráni	SV
Z3	K Dřevčicím	SV
Z4	Nový Jenštejn východ	SV
Z5	Nový Jenštejn II	SV
Z6	Nový Jenštejn - OV	OV
Z7	Za Zahradami I	SV
Z8	Za Zahradami II.	SV
Z9	Dehtáry sever	SV
Z10	Ke Svémyslicím I	SV
Z11	Ke Svémyslicím II	SV
Z12	Komerční zóna Dehtáry I	VD
Z13	Komerční zóna Dehtáry II.	VD
Z14	Ve Stromkách I	SV
Z15	Ve Stromkách II	SV
Z16	Radonice sever	SV

#### 4.3 Nezastavěné území

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

V území jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

<b>Id</b>	<b>navrhované plochy</b>
K1	Plochy zeleně maloplošné
K2	Plochy zeleně maloplošné, luk a pastvin, lesů
K3	Plochy zeleně maloplošné
K4	Plochy luk a pastvin
K5	Plochy zeleně maloplošné, lesů
K6	Plochy zeleně maloplošné, luk a pastvin, zeleně mimolesní vysoké
K7	Plochy zeleně maloplošné
K8	Plochy zeleně maloplošné
K9	Plochy luk a pastvin
K10	Plochy zeleně maloplošné
K11	Plochy luk a pastvin
K12	Plochy lesní
K13	Plochy zeleně maloplošné
K14	Plochy zeleně maloplošné

#### 4.4 Systém sídelní zeleně

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

## 5 Koncepce veřejné infrastruktury

### 5.1 Dopravní infrastruktura

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

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

#### REGULATIV

##### Parametry nových místních a obslužných komunikací

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

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

V území obce je vedena trasa navrhovaného pražského okruhu R1. Koridor pro její umístění je převzat ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

#### REGULATIV

S realizací pražského okruhu R1 je z hlediska ochrany životního prostředí a obyvatel třeba zbudovat adekvátní protihluková opatření a opatření chránící životní prostředí, případně trasovat stavbu s ohledem na tyto požadavky.

##### Parkování

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

### 5.2 Technická infrastruktura

##### Zásobování pitnou vodou

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

Napojení obce Dehtáry je možné z lokality Nový Jenštejn a dále propojením na Svěmyslice a Zeleneč, čímž dojde k propojení sítě HMP z Vinoře až do Zelenče. V Zelenči je voda odebírána z přivaděče Káraný – Praha a dojde tak ke zlepšení kvality vody.

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

- Koncepce zásobování pitnou vodou je zakreslena ve výkrese č. 6 – Kanalizace a vodovod

##### Kanalizace

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



Odkanalizování obce Dehtáry je možné buď tlakovou nebo gravitační kanalizací s čerpací stanicí a výtlačkem. Výtlačný řad bude zaústěn na stávající ČOV ve Svěmyslicích. Lze také uvažovat napojení na kanalizaci v Jenštejně, s nutností rozšíření kapacity ČOV.

## REGULATIV

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

- Koncepce kanalizace je zakreslena ve výkrese č. 6 – Kanalizace a vodovod

### Zásobování zemním plynem

Stávající zástavba v obci Jenštejn je zásobována zemním plynem ze STL plynovodu (0,3 Mpa), který je napojen na vysokotlakou regulační stanicí ve Víně.

Obec Dehtáry lze zásobovat napojením na plynovod v Novém Jenštejně, bude však při rozsáhlejší výstavbě nutné zrekonstruovat a posílit regulační stanicí ve Víně a zokruhovat plynovodní síť s obcí Radonice a Svěmyslice.

- Koncepce zásobování zemním plynem je zakreslena ve výkrese č. 7 – Zásobování zemním plynem

### Zásobování elektrickou energií

Je prováděno z místní sítě VN 22 kV. V rozvojovém území se předpokládá zřízení nových trafostanic, v plánu označených TS10 až TS15 v Dehtárech a TS16 v lokalitě Nový Jenštejn. Kde je to možné budou plochy v rozvojovém území napojeny na stávající trafostanice a kde je to nezbytné bude navýšena jejich kapacita.

- Koncepce zásobování elektrickou energií je zakreslena ve výkrese č. 8 – Zásobování elektrickou energií a telekomunikace

### Telekomunikační síť

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

- Telekomunikační síť je zakreslena ve výkrese č. 8 – Zásobování elektrickou energií a telekomunikace

## 6 Koncepce uspořádání krajiny

### 6.1 Uspořádání krajiny

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

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

### 6.2 Územní systém ekologické stability

V území je vymezen ÚSES

#### REGULATIV

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

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

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

### 6.3 Plochy změn

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

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

### 6.4 Prostupnost krajiny

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

Jde zejména o následující nezpevněné cesty:

<b>Jenštejn &gt; Radonice</b>	- cesta spojující záhumenní jenštejskou cestu s údolím Radonického potoka a dále se samotnými Radonicemi
<b>Jenštejn &gt; Vínof</b>	- obnovená původní cesta vedoucí jihozápadním směrem ze záhumenní cesty
<b>Jenštejn &gt; Dřevčice</b>	- cesta severovýchodním směrem procházející kolem Bílého křížku a dále mezi poli jižně od Dřevčic
<b>Jenštejn &gt; Dehtáry*</b>	- navržená nezpevněná cesta spojující Nový Jenštejn s Dehtárským rybníkem vedoucí v trase původní spojnice obou obcí

\*) Dnes je spojení ve směru Jenštejn – Dehtáry zajištěno zpevněnou komunikací procházející skrze Nový Jenštejn.

## **6.5 Rekreace**

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

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

## 7 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

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

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

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

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

# [SV]

### [SV] Plochy smíšené obytné, venkovské

#### Využití

##### Hlavní:

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

##### Přípustné:

- administrativní prostory v rámci obytného domu
- prostory komerční občanské vybavenosti v rámci domu
- drobné doprovodné stavby

##### Výjimečně přípustné:

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

##### Nepřípustné:

- průmyslové objekty
- zemědělské objekty
- veškeré ostatní stavby

# [SX]

## **[SX] Plochy smíšené obytné se specifickým využitím**

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

### Využití

#### Hlavní:

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

#### Přípustné:

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

#### Výjimečně přípustné:

- prostory pro podnikatelskou činnost v rámci rodinného domu
- stavby pro podnikání a drobných řemeslnických dílen
- technické objekty na inženýrských sítích

#### Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

# [OV]

## **[OV] Plochy veřejné infrastruktury**

### Využití

#### Hlavní:

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

#### Přípustné:

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

#### Výjimečně přípustné:

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

#### Nepřípustné:

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

# [VD]

## [VD] Plochy výroby drobné a řemeslné

### Využití

Hlavní:

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

Přípustné:

- sklady spojené se zpracováním, balením a expedicí výrobků
- sklady a zázemí stavební výroby
- garáže a stavby údržby nerušící výroby a služeb
- technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura
- technické objekty na inženýrských sítích

Výjimečně přípustné:

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

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

# [RH]

## [RH] Plochy hromadné rekreace

### Využití

Hlavní:

- sportovní plochy, hřiště
- dětská hřiště
- parky

Přípustné:

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

Výjimečně přípustné:

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

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

# [RI]

## [RI] Plochy individuální rekreace

### Využití

Hlavní:

- rekreační stavby o celkové hrubé podlažní ploše do 100 m<sup>2</sup> a 2 nadzemních podlaží, včetně podkroví
- zahrady

Přípustné:

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

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

# [X]

## **[X] Plochy (specifické) nemovité kulturní památky**

Plocha stávající zříceniny hradu Jenštejn a přilehlé pozemky a objekty.

### Využití

Hlavní: - hrad

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

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

# [PV]

## **[PV] Plochy veřejných prostranství**

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

### Využití

Hlavní: - pobytové plochy  
- dopravní infrastruktura

Přípustné: - plochy parků  
- technická infrastruktura

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

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

# [TI]

## **[TI] Plochy technické infrastruktury**

Hlavní: - technická infrastruktura, včetně likvidace odpadů

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

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

# [DS]

## **[DS] Plochy dopravní infrastruktury - silniční**

Hlavní: - dopravní infrastruktura

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

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

# [NZ]

## [NZ] Plochy zemědělské

### Využití

Hlavní: - pole

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

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

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

# [ZS]

## [ZS] Plochy zahrad a sadů

### Využití

Hlavní: - zahrady  
- ovocné a lesní školky a sady

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

Nepřípustné: - veškeré ostatní stavby

# [NP]

## [NP] Plochy přírodní

### Využití

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

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

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

Nepřípustné: - pole  
- sklady a skládky  
- parkoviště  
- stavby pro individuální rekreaci  
- veškeré ostatní stavby



# [L]

## [L] Lesy

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

### Využití

Hlavní:

- lesy

Přípustné:

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

Výjimečně přípustné: - drobné stavby pro turistiku (rozhlena apod.)

- vedení inženýrských sítí  
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné:

- veškeré ostatní stavby

# [W]

## [W] Plochy vodní a vodohospodářské

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

### Využití

Hlavní:

- vodní toky, nádrže a rybníky a jejich břehy

Přípustné:

- stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch  
- protipovodňová opatření

Nepřípustné:

- stavby ohrožující kvalitu vod  
- veškeré ostatní stavby

## 8 Prostorová a další regulace

---

### 8.1 Obecné principy prostorové regulace

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

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 1000m od věže Jenštejského hradu**
  - **výška obvodové stěny maximálně 7m; v takovém případě lze od této výšky pod maximálním úhlem 45° vystavět šikmou střechu do maximální výšky hřebene 5m,**
- c) oplocení pozemků musí být realizováno v souladu s oplocením v místě obvyklým

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

### 8.2 Prostorová regulace pro vybrané lokality

Pro vybrané lokality (dle 2.1) se uplatní následující regulativy:

Lokalita Ia: Historické jádro obce Jenštejn – podhradí

Prostorová regulace

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

Lokalita Ib: Historické jádro obce Jenštejn – náves

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

Prostorová regulace

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

Další regulace

Historické jádro obce (jak je definováno ve 2.1) lze považovat za autentické prostředí kulturní památky a jako takové se stanovuje následující:

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

#### Lokalita III: Areál bývalého JZD

##### Kapacitní regulace

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

#### Lokalita V: Radonice sever

##### Kapacitní regulace

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

#### Lokalita 1: Historické jádro obce Dehtáry

##### Prostorová regulace

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

#### Lokalita 2: Dehtáry západ

##### Kapacitní regulace

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

#### Lokalita 4: Komerční zóna Dehtáry

##### Kapacitní regulace

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

## 9 Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

---

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

[Tab. 3] Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

id	stavba
01	Veškeré stavby na návsi
02	Veškeré stavby občanské nebo komerční vybavenosti
03	Významná veřejná prostranství (zejména: náves, podhradí, hlavní ulice v Dehtárech)

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

Pozemky pro následující veřejně prospěšné stavby lze vyvlastnit.

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

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

### 10.1 Dopravní komunikace

id	název	katastrální území
WD1	Silniční obchvat obce Jenštejn	Jenštejn
WD2	Místní komunikace Nový Jenštejn	Jenštejn
WD3	Silniční obchvat obce Dehtáry	Dehtáry
WD4	Místní komunikace Nový Jenštejn – Dehtáry	Jenštejn/Dehtáry
WD5	Rozšíření silnice III/0103	Jenštejn
WD6	Část silničního obchvatu Radonic	Jenštejn

### 10.2 Zásobování elektrickou energií

id	název	katastrální území
WT1	Trafostanice a kabelové připojení JZD TS4	Jenštejn
WT2	Trafostanice a kabelové připojení TS7	Jenštejn
WT3	Trafostanice a kabelové připojení TS10	Dehtáry
WT4	Trafostanice a kabelové připojení TS11	Dehtáry
WT5	Trafostanice a kabelové připojení TS12	Dehtáry
WT6	Trafostanice a kabelové připojení TS13	Dehtáry
WT7	Trafostanice a kabelové připojení TS14	Dehtáry
WT8	Trafostanice a kabelové připojení TS15	Dehtáry
WT9	Trafostanice a kabelové připojení TS16	Dehtáry

### 10.3 Zásobování pitnou vodou

Id	název	katastrální území
WT10	Vodovod Nový Jenštejn - Dehtáry	Jenštejn/Dehtáry
WT11	Vodovod Dehtáry – Svěmyslice	Dehtáry
WT12	Vyrovňovací vodojem	Jenštejn

### 10.4 Kanalizace

Id	název	katastrální území
WT13	Propojka ČOV Jenštejn – ČOV Vnoř a čerpací stanice	Jenštejn
WT14	Kanalizační propojka Dehtáry – Jenštejn	Jenštejn/Dehtáry
WT15	Kanalizace Dehtáry - Svěmyslice	Dehtáry

### 10.5 Zásobování plynem

Id	název	katastrální území
WT16	Vedení Nový Jenštejn – Dehtáry	Jenštejn/Dehtáry
WT17	Vedení Dehtáry – Radonice	Dehtáry
WT18	Vedení Dehtáry - Svěmyslice	Dehtáry

## 11 Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze uplatnit předkupní právo.

Na pozemky pro následující veřejně prospěšné stavby lze uplatnit předkupní právo.

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

### 11.2 Dopravní komunikace

id	název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
WD1	Silniční obchvat obce Jenštejn	39/4, 39/5, 202/7, 202/10, 202/13, 202/218, 210, 212, 223, 224/3, 239/1, 255/1, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 259/1, 274/6, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 324/1, 339/1	Středočeský kraj	Jenštejn
WD2	Místní komunikace Nový Jenštejn	202/219, 202/220, 202/221, 202/222, 202/223, 202/224, 202/225, 202/226, 202/345, 202/346, 202/348, 258/109, 339/1,	Obec Jenštejn	Jenštejn
WD3	Silniční obchvat obce Dehtáry	100/2, 102, 103/1, 103/2, 104, 106, 110/9, 110/11, 110/19, 157, 158, 159/3, 162, 163, 165, 189, 194, 218, 248	Středočeský kraj	Dehtáry Jenštejn
WD4	Místní komunikace Nový Jenštejn – Dehtáry	246/5 246/6, 246/7, 246/8, 246/9 250/1, 251/1, 251/2, 252/2, 262/1, 262/2, 262/3, 262/5, 262/7, 262/9, 331/1, 331/2, 331/3, 331/4, 331/5, 331/6, 331/7, 331/8, 339/1 59/2	Obec Jenštejn	Jenštejn Dehtáry
WD5	Rozšíření silnice III/0103	213, 220/1, 221, 227, 246/4, 246/6, 247, 250/1, 261, 262/6, 265, 270, 271, 277, 278 331/2, 331/3, 331/5, 331/6, 334, 68, 69, 70/1, 71, 73, 74, 75, 209, 208	Středočeský kraj	Jenštejn Dehtáry
WD6	Část silničního obchvatu Radonic	205, 206	Obec Jenštejn	Jenštejn

### 11.3 Zásobování elektrickou energií\*

id	název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
WT1	Trafostanice a kabelové připojení JZD TS4	171/5, 171/6, 202/1, 202/10, 202/13, 202/218, 202/309, 210, 212, 223, 224/3, 255/158, 315/2,	ČEZ Distribuce, a. s.	Jenštejn
WT2	Trafostanice a kabelové připojení TS7	202/148, 202/346, 339/1	ČEZ Distribuce, a. s.	Jenštejn
WT3	Trafostanice a kabelové připojení TS10	244, 246/4, 246/5 246/6, 246/7, 246/8, 246/9 250/1, 251/1, 251/2, 252/2, 262/1,	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry

		262/2, 262/3, 262/5, 262/7, 262/9, 331/1, 331/2, 331/3, 331/4, 331/5, 331/6, 331/7, 331/8, 339/1		
		59/1, 59/2		
WT4	Trafostanice a kabelové připojení TS11	58/1, 58/4, 58/5, 59/1, 59/2, 159/1	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
WT5	Trafostanice a kabelové připojení TS12	156, 157, 159/1	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
WT6	Trafostanice a kabelové připojení TS13	106, 110/19, 157	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
WT7	Trafostanice a kabelové připojení TS14	100/1, 102, 103/1, 104, 106, 110/11, 194	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
WT8	Trafostanice a kabelové připojení TS15	100/2, 102, 103/2, 81	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry
WT9	Trafostanice a kabelové připojení TS16	202/105, 202/148, 202/346, 244	ČEZ Distribuce, a. s.	Dehtáry

#### 11.4 Zásobování pitnou vodou\*

Id	název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
WT10	Vodovod Nový Jenštejn - Dehtáry	246/5 246/6, 246/7, 246/8, 246/9 250/1, 251/1, 251/2, 252/2, 262/1, 262/2, 262/3, 262/5, 262/7, 262/9, 331/1, 331/2, 331/3, 331/4, 331/5, 331/6, 331/7, 331/8, 339/1	Obec Jenštejn	Jenštejn
		59/2,		Dehtáry
WT11	Vodovod Dehtáry – Svěmyslice	188	Obec Jenštejn	Dehtáry
WT12	Vyrovnávací vodojem	86/22	Obec Jenštejn	Jenštejn

#### 11.5 Kanalizace\*

Id	název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
WT13	Propojka ČOV Jenštejn – ČOV Vinoř a čerpací stanice	73/3, 74/1, 74/11, 74/12, 79, 80, 351/1	Obec Jenštejn	Jenštejn
WT14	Kanalizační propojka Dehtáry – Jenštejn	246/5 246/6, 246/7, 246/8, 246/9 250/1, 251/1, 251/2, 252/2, 262/1, 262/2, 262/3, 262/5, 262/7, 262/9, 331/1, 331/2, 331/3, 331/4, 331/5, 331/6, 331/7, 331/8, 339/1		
		59/2,		
WT15	Kanalizace Dehtáry - Svěmyslice	81, 82, 84, 94, 99/2, 99/3, 188	Obec Jenštejn	Dehtáry

### 11.6 Zásobování plynem\*

Id	název	pozemky	předkupní právo ve prospěch	katastrální území
WT16	Vedení Nový Jenštejn – Dehtáry	246/5 246/6, 246/7, 246/8, 246/9 250/1, 251/1, 251/2, 262/1, 262/2, 262/3, 262/5, 262/7, 262/9, 331/1, 331/2, 331/3, 331/4, 331/5, 331/6, 331/7, 331/8, 339/1 ----- 59/2,	NET4GAS, s. r. o.	Jenštejn ----- Dehtáry
WT17	Vedení Dehtáry – Radonice	188 ----- 335, 336, 337	NET4GAS, s. r. o.	Dehtáry ----- Jenštejn
WT18	Vedení Dehtáry - Svěmyslice	188	NET4GAS, s. r. o.	Dehtáry

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



## 12 Územní studie

---

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

Id	lokalita	plocha	lhůta kompletního pořízení
P1	Areál bývalého JZD Jenštejn	SX	2018
Z7	Za Zahradami I	SV	2018
Z12	Komerční zóna Dehtáry	VD	2018
Z13	Komerční zóna Dehtáry	VD	2018
Z16	Radonice - sever	SV	2018

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

## 13 Etapizace

---

### 13.1 I. etapa

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

### 13.2 II. etapa

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

Výstavba ve II. etapě může být zahájena až po naplnění 80% kapacity I. etapy z hlediska zastavění plochy.

- Etapizace je zakreslena ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres