



Z A D Á N Í

změny č. 3

územního plánu obce

JENEČ

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání

květen 2014

Předkládá pořizovatel:

Obecní úřad Jeneč

Lidická 82, 252 61 Jeneč

Ing. Pavel Burgr v.r.

starosta obce

OBSAH ZADÁNÍ

1. Důvody k pořízení změny č. 3 ÚPO Jeneč a vymezení řešeného území.....	3
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	4
4. Požadavky na rozvoj území obce	4
5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (<i>urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny</i>)	4
6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	5
7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	5
8. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	6
9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (<i>například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy</i>).....	6
10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.....	7
11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	7
12. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	7
13. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	7
14. Případný požadavek na zpracování variant a podmínky pro jejich posuzování.....	7
15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu obce a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	8
16. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu obce na udržitelný rozvoj území	8
17. Grafické přílohy zadání změny č. 3 ÚPO Jeneč	9

1. Důvody k pořízení změny č. 3 ÚPO Jeneč a vymezení řešeného území

Obec Jeneč má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán obce (ÚPO) Jeneč**, schválený dne **22. ledna 2004**. V dalším jeho období byly pořízeny (dokončeny) změny č. 1 a č. 2.

Zastupitelstvo obce Jeneč schválilo usnesením č. 8-2/2014 ze dne 23. dubna 2014 pořízení změny č. 3 ÚPO Jeneč (dále jen „**změna č. 3**“) z vlastního podnětu podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2.

Pořizovatelem změny č. 3 je Obecní úřad Jeneč, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právníkem osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o.**, na pořízení změny č. 3 schválilo Zastupitelstvo obce Jeneč **usnesením č. 8-3/2014 ze dne 23. dubna 2014** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 3 Zastupitelstvo obce Jeneč pověřilo **usnesením č. 8-4/2014 ze dne 23. dubna 2014** místostarostu Zbyňka Chumana, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 3 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 3 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Jeneč, kterým je požadována změna funkčního využití části pozemku parc. č. 196/3 v k.ú. Jeneč u Prahy z OV – občanské (veřejné) vybavení na BO – obecně obytné území.

Řešené území změny č. 3 (dále jen „řešené území“) je část pozemku parc. č. 196/3 v k.ú. Jeneč u Prahy, na kterém se požaduje změna z funkčního využití „**OV – občanské (veřejné) vybavení**“ na „**BO – obecně obytné území**“, a je nazvána jako **lokalita Z3-1**. V grafické příloze je vymezena jeho hranice. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚPO Jeneč jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

Území obce Jeneč tvoří jedno katastrální území Jeneč u Prahy o výměře 733,3 ha v okrese Praha-západ a kraji Středočeském.

2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Území obce Jeneč je dle **Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností.

Změna č. 3 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajícími z PÚR ČR 2008.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. **4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou **řešenou změnou dotčeny**.

Z hlediska **širších územních vztahů nedojde změnou č. 3** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – město Hostivice a obce Červený Újezd, Dobrovíz, Hostouň a Chýně.

3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Řešené území je součástí ORP Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení dotčeného území **nevyplyvají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 3 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území**. Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

4. Požadavky na rozvoj území obce

Lokalita Z3-1

Stávající využití dle platného ÚPO: **OV – občanské (veřejné) vybavení**

Požadované využití změnou č. 3: **BO – obecně obytné území**

ZMĚNA Č. 3 ÚPO JENEČ – PŘEHLED LOKALITY ZMĚNY					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Jeneč u Prahy	Rozloha lokality [m ²] (orient.)	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²] (orient.)
			dle platného ÚPO	navrhované změnou č. 3	
Z3-1	část 196/3	3250	OV – občanské (veřejné) vybavení	BO – obecně obytné území	–

5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Jeneč, se zpracovává změnou č. 3 **nemění**.

Změna č. 3 má lokální význam a z tohoto hlediska se nepředpokládají důsledky, které by se projevíly na úrovni širších vztahů a vztahů se sousedními správními obvody, resp. **neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny**.

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

6.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změna č. 3 nezasahuje do koncepce dopravy vydaného územního plánu obce. Žádné požadavky se nestanovují.

6.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změna č. 3 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Změna č. 3 se nedotýká koncepce zásobování území obce pitnou vodou a koncepci odkanalizování.

Zásobování zemním plynem

Změna č. 3 se nedotýká koncepce zásobování obce Jeneč zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 3 se nedotýká koncepce zásobování obce Jeneč elektrickou energií.

Nakládání s odpady

Změna č. 3 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce Jeneč.

6.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změna č. 3 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

6.4. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Požadavky na veřejná prostranství obecně řeší § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, které je nutno při řešení lokality Z3-1 změny respektovat. Součástí veřejných prostranství se stanou rovněž obslužné, pěší a cyklistické komunikace, zařazené mezi požadavky na dopravní infrastrukturu.

7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Změnou č. 3 nedojde k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

Ochrana nemovitých kulturních památek

Na území obce se nacházejí nemovité kulturní památky:

- **zemědělský dvůr** (číslo rejstříku 16257/2-2253)
- **poštovní stanice** (číslo rejstříku 37795/2-2254)

Změnou č. 3 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Žádné požadavky se nestanovují, jedná se o stávající plochy vymezené územním plánem obce.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 3 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

Ochrana ovzduší

Změnou č. 3 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

8. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

S ohledem na charakter změny č. 3 se požadavky nestanovují.

9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Změnou č. 3 nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany.

9.1. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

9.2. POŽADAVKY NA POŽÁRNÍ OCHRANU

Z hlediska zájmů **požární a civilní ochrany** bude návrh změny č. 3 obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšlené lokalitě změny, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

9.3. POŽADAVKY NA OCHRANU LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Do řešeného území **nezasahují** žádná ložiska, dobývací prostory ani chráněné ložisková území, které by bylo nutné respektovat.

Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

9.4. POŽADAVKY NA OCHRANU GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

9.5. POŽADAVKY NA OCHRANU PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY

S ohledem na charakter změny č. 3 se požadavky nestanovují.
Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Nové zastavitelné plochy se změnou č. 3 **nevymezují**.
Jako **plochu přestavby** se požaduje ve změně č. 3 vymežit lokalitu **Z3-1**.

11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv **se nestanovují**, v návrhu změny se jejich vymezení nepožaduje.

12. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Na území obce Jeneč nebudou změnou č. 3 do ÚPO Jeneč doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 3 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

13. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 3 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

14. Případný požadavek na zpracování variant a podmínky pro jejich posuzování

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 3 se zpracování variant nepožaduje.

15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu obce a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace změny č. 3 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část návrhu změny č. 3 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPO Jeneč (kapitoly, které nejsou změnou č. 3 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 3 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část návrhu změny č. 3 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚPO Jeneč, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPO Jeneč. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu. Část odůvodnění změny č. 3 bude obsahovat výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záboru půdního fondu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítko 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

Návrh i odůvodnění změny č. 3 budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

Navržené členění řešeného území – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚPO Jeneč a obecně závazné vyhlášky obce Jeneč. Změnou č. 3 mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

16. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu obce na udržitelný rozvoj území

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu obce na udržitelný rozvoj území se nestanovují.

Změna č. 3 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokalita řešená Změnou č. 3 nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

17. Grafické přílohy zadání změny č. 3 ÚPO Jeneč

- Příloha č. 1:** **Přehledná mapa oblasti** na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko
- Příloha č. 2:** **Vymezení lokality změny Z3-1** na podkladě výkresu funkčního využití území ÚPO Jeneč, bez měřítka
- Příloha č. 3:** **Vymezení lokality změny Z3-1** na podkladě výřezu výkresu funkčního využití území ÚPO Jeneč, bez měřítka