



Územní plán Jenče

A - textová část

12/2019

OBJEDNATEL / POŘIZOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBEC JENEČ / OBECNÍ ÚŘAD JENEČ
LIDICKÁ 82, 252 61 JENEČ, IČO:00241300
STAROSTA OBCE: ING. PAVEL BURG
TEL.: 233 900 011, jenec@jenec.cz, www.jenec.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

**Ladislav
PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ÚZEMNÍHO PLÁNU



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURÚ



DR. ING. ROMAN KOVÁŘ
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6
TEL. 606 569 963
e-mail eccom@seznam.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
ODD. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 257 280 289

obsah A – textové části ÚP Jenče:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROVOJE JEHO HODNOT	
B.1. Koncepce rozvoje území	1
B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	1
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ	
C.1. Urbanistická koncepce	2
C.2. Vymezení zastavitelných ploch	3
C.3. Vymezení ploch přestavby	4
C.4. Koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně	4
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	
D.1. Koncepce dopravní infrastruktury	5
D.2. Koncepce občanského vybavení	6
D.3. Koncepce technické infrastruktury	7
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODŇMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	7
E.1) Koncepce uspořádání krajiny	
Chyba! Záložka není definována.	
E.2) Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	8
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)	9
E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu	9
E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana	9
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi	9
E.7) Rekreace	9
E.8) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin	
Chyba! Záložka není definována.	
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	10
F.1 Vymezení některých pojmů	10
F.2 Podmínky pro využití ploch	11
F.3 Základní počty stání	27
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	
G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	29
G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	29
G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	30
G.4. Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	30
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	30
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	30
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	30
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	30
L. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	30
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	31
N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ	31
N.1. Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu	31
N.2. Obsah zadání regulačních plánů	31
N.3. Zadání regulačního plánu RP-1 Jeneč, Dvory	31
N.4. Zadání regulačního plánu RP-2 Jeneč - brownfield	33
N.5. Zadání regulačního plánu RP-3 Jeneč - západ	35
N.6. Zadání regulačního plánu RP-4 Jeneč - sever	36
O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	38
P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	38

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území města Jeneč je vymezeno ke dni 6.6. 2019.
- (2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části ÚP, a to především ve Výkresu základního členění území (výkres č.B1).

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. Koncepce rozvoje území

- (3) Koncepce rozvoje je do řešeného území promítnuta vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch, rozčleněním na území stabilizované a na plochy změn a vymezením ploch s rozdílným (neboli stejným) způsobem využití. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole F. Vymezení ploch je znázorněno zejména ve Výkresu základního členění území (v.č.B1), a v Hlavním výkresu (v.č.B2). Změny v zastavěném území jsou vyznačeny jako plochy přestavby.
- (4) Územní plán Jenče určuje koncepci rozvoje území v následujících oblastech:
 - a) **rozvoj bydlení** v obci spočívající ve vymezeném rozšíření obytných ploch a nastavení vhodných podmínek pro regulovaný nárůst počtu obyvatel, včetně stanovení **etapizace výstavby** do dvou etap.
 - b) **rozvoj občanské vybavenosti** zejména v centru obce související s **transformací centra** na polyfunkční území včetně zvýšení koncentrace bydlení v dosahu centra obce s návší
 - c) **vymezení ploch přestaveb nevyužitých a degradovaných území** v plochách brownfieldů a bývalých zahrad historických statků
 - d) regulace vymezených ploch bydlení a smíšených obytných pomocí nástroje regulačních plánů
 - e) **rozvoj ploch výroby a skladování a ploch občanského vybavení (komerční zařízení)** je územním plánem vymezen v plochách navazujících na stávající areály a v území komerčních aktivit okolo ploch železnice
 - f) **vymezení koridoru dopravní stavby** pro modernizaci železniční trati
 - g) **doplnění silniční infrastruktury** o komunikace umožňující odklonění dopravy z centra obce
 - h) podpora **rekreačních aktivit a pěší dopravy** vymezením sítě pěších stezek propojující obec Jeneč s městem Hostivice a vymezením sítě cyklotras a pěších stezek, rozvojem rekreačních příležitostí v podobě Garden parku, lesoparků, krajinné a sídelní zeleně.
 - i) **zvýšení ekologické stability krajiny** vymezením soustavy opatření v krajinně a založení systému ekologické stability.
 - j) **snížení dopadů dopravní infrastruktury** na obytné území vymezením ploch ochranné a izolační zeleně a odklonem dopravy mimo sídlo
- (5) Konkrétní opatření vymezená územním plánem k zajištění stanovených koncepcí:
 - a) vymezení 14 zastavitelných ploch a 3 ploch přestavby pro bydlení a komerční aktivity.
 - b) Vymezení 4 území s podmínkou vydání regulačních plánů RP1, RP2, RP3 a RP4
 - c) Vymezení nových komunikací, ploch pro železnici a koridoru pro modernizaci trati Praha – Kladno.
 - d) Vymezení 24 ploch změn v krajinně včetně založení prvků ÚSES, ploch k zalesnění, lesoparků, stávajícího Garden parku, izolační a krajinné zeleně.
 - e) Vymezení cyklostezek a pěších stezek

B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- (6) ÚP Jeneč chrání veškeré identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Ochrana přírodních hodnot spočívá ve vymezení ploch přírodních (NP), lesních (NL), vodních a vodohospodářských (W), smíšených ploch nezastavěného území (NS). Ochrana kulturních a historických hodnot je integrální součástí urbanistické koncepce. ÚP vymezuje hodnotné území jako jádro obce, jehož hranice je vymezena v grafické části ve výkresu č.B2.

- (7) Ochrana hodnot území je v ÚP Jenče součástí koncepce rozvoje, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny a je zajištěna stanovením regulativů podmínek využití území, včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu (kapitola F textové části ÚP Jenče).
- (8) Rozvoj přírodních hodnot spočívá v založení chybějících prvků ÚSES, v založení dvou menších rybníků na Jenečském potoce, ve vymezení ploch veřejné zeleně, vymezení zeleně krajinné a ve vymezení ploch změn v krajině. Specifické hodnoty vymezuje ÚP v podobě plochy Garden parku a navržených ploch pro lesoparky západně a jihovýchodně od obce. Rozvoj kulturních hodnot podporuje požadavek na zpracování větších a komplikovanějších rozvojových ploch formou podrobněji řešených regulačních plánů. Rozvoj civilizačních hodnot spočívá zejména v koncepčním řešení veřejné infrastruktury, která zajišťuje potřeby a blahobyt obyvatel a uživatelů území, v péči o široce pojatou kvalitu životního prostředí, a v navrhování takových změn území, které respektují platnou legislativu a správní postupy, a které berou v potaz související koncepční a strategické dokumenty, záměry vlastníků nemovitostí a zájmy obyvatel.
- (9) Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

C.1. Urbanistická koncepce

- (10) Urbanistická koncepce se zabývá zastavěným a zastavitelným územím a je zakreslena ve výkrese Základního členění území (č. B1), v němž jsou vymezeny zastavitelné plochy. Dále je urbanistická koncepce zakreslena v Hlavním výkrese (č. B2), v němž jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití území, k nimž se vztahují podmínky jejich využití specifikované v kapitole F.

C.1.1. Obec Jeneč

- (11) Územní plán dotváří stávající kompaktní urbanistické struktury obce Jeneč (urbanizované území Jenče je tvořeno vymezeným poměrně kompaktním územím historického jádra obce a na něj ze všech stran navazujícím souvisle urbanizovaným územím s okolními výrobními zónami a samostatnými lokalitami v podobě areálu řízení letového provozu a bývalého statku na Dolíku). ÚP vymezuje zastavitelné plochy jižně, západně a severně od jádra obce, tyto se nacházejí v návaznosti na zastavěné území obce a na zastavěné území výrobních a skladovacích areálů. V severní a jižní části obce jsou vymezeny přestavbové plochy v podobě rušených drážních ploch okolo stávající železniční zastávky (P3), zahrad bývalých dvorů (P1) a brownfieldu po zemědělské výrobě (P2).

C.1.1.1 Stabilizované území

- (12) **Jádro obce** s barokním dvorem je vymezeno jako plochy SC smíšené obytné území – centrální. Do ploch SC je zahrnut areál barokního dvora se souvisejícími plochami, historické dvory jižně od bývalé návsi a dále zástavba mezi fotbalovým stadionem a ulicí Karlovarská a několik ploch podél ulice Lidická. Tyto plochy obsahují objekty rodinných i bytových domů, stavby občanské a komerční vybavenosti (obecní úřad, restaurace) a stavby drobné výroby (včetně výroby v barokním dvoře). Významná část staveb je nevyužitá nebo nemá adekvátní využití (včetně dvora). Plochy SC jsou určeny pro polyfunkční území, v jádru obce je předpokládána intenzifikace služeb a bydlení s důrazem na polyfunkčnost území a koncentraci vybavenosti kolem bývalé návsi a křižovatky ulic Lidická a Karlovarská. Do značné míry se tedy jedná o přestavbové území.
- (13) Většina **kompaktního obytného území** je zařazena do ploch bydlení (B). Funkční plocha v sobě sdružuje veškeré obytné plochy obce kromě ploch zařazených do ploch SC. Jedná se o kompaktní blokovou strukturu rodinných domů, která obsahuje několik menších stávajících bytových domů. Přípustné jsou funkce občanské a drobné komerční vybavenosti.
- (14) V centrální části obce je vymezeno několik stávajících ploch občanské vybavenosti (OV) zahrnující objekty mateřské a základní školy. Dalšími plochami občanské vybavenosti jsou plochy sportovní (OS) zahrnující fotbalové hřiště a sportovní halu. Území výrobně skladovacích areálů severně od barokního dvora je zahrnuto do ploch OM občanské vybavenosti – komerční zařízení malá a střední. Do plochy OM je

zahrnut rovněž areál čerpací stanice pohonných hmot v jižní části obce a objekt restaurace naproti fotbalovému hřišti.

Na východním okraji obce je vymezena plocha technické infrastruktury TI pro areál ČOV a jeho možné rozšíření.

- (15) Významným prvkem ve struktuře obce jsou rozsáhlé výrobně-skladovací areály v severní části obce s návazností na železnici a dálnici D6. Areály jsou souhrnně zařazeny do ploch smíšené výroby (VS).
- (16) Samostatná plocha XL – plochy specifické – letecká doprava je vymezena pro areál řízení letového provozu západně od obce. Území Garden parku východně od obce je rovněž vymezeno samostatnou plochou (XN) vzhledem ke komerčně přírodnímu charakteru.

C.1.1.2 Rozvojová území

- (17) Územní plán navrhuje kombinaci intenzivního a extenzivního stavebního rozvoje Jenče. Extenzivní rozvoj spočívá ve vymezení zastavitelných ploch.

Intenzivní rozvoj spočívá v rekonstrukcích a přestavbách staveb v plochách SC změnách využití území v plochách přestaveb.

ÚP vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení na jižním, západním a severním okraji kompaktního zastavěného území obce. V severním oblouku kolem obce jsou vymezeny výrobní, komerční a dopravní plochy v návaznosti na stávající výrobní a skladovací areály a na plochy železnice a dálnici D6.

- (18) Rozvojové území **Jeneč- jih**

Nové plochy na jihu obce jsou vymezeny v zastavitelných plochách Z1, Z2 a Z12 a v přestavbových plochách P1 a P2 (u ploch přestaveb se jedná o nevyužívané plochy zahrad náležejících k historickým dvorům a brownfield zemědělského areálu). V plochách nevyužívaných zahrad vymezuje ÚP plochu přestavby P1 pro funkci SC. Pro rozhodování o změnách v území je zde stanovena podmínka pořídit regulační plán RP1, který prověří nejintenzivnější typ zástavby charakteru bytových či řadových domů. Plocha přestavby P2 (brownfield zemědělského areálu) a navazující zastavitelné plochy bydlení (B) Z1 a Z12 jsou zahrnuty do regulačního plánu RP2, který zajistí jednotnou strukturu území. Využití zastavitelné plochy Z12 je zařazeno do druhé etapy. Plocha Z2 je vymezena s využitím OM.

- (19) Rozvojové území **Jeneč - západ**

Jedná se o plochu vymezenou mezi obcí a areálem ŘLP, která je rozdělena na dvě zastavitelné plochy Z3 a Z13, zařazené do dvou etap výstavby. V celé lokalitě je předepsán způsob využití plochy bydlení (B). Pro rozhodování o změnách v území je zde stanovena podmínka pořídit regulační plán RP3. Od areálu ŘLP a od ploch výroby je lokalita oddělena vymezeným pásem izolační zeleně.

- (20) Rozvojové území **Jeneč - sever**

Zastavitelné plochy bydlení (B) na severu obce jsou vymezeny v zastavitelných plochách Z4 a Z14 mezi obytnou zástavbou, výrobními a skladovacími areály (VS) a plochami železnice (VZ), a jsou od ploch VZ a VS odděleny vymezeným zeleným pásem - valem s ochrannou a izolační zelení (ZO). Dvě zastavitelné plochy Z4 a Z14 pro bydlení (B) jsou zařazené do dvou etap výstavby.

- (21) **Komerční rozvojová území**

ÚP vymezuje několik menších samostatných rozvojových ploch pro výrobu a skladování (VS), komerční zařízení (OM) a dopravní infrastrukturu (DS) v prostoru skladovacích areálů, mezi plochami dálnice D6 a železničních tratí a podél tratě ve východní části obce.

Zastavitelné plochy Z5, Z6, Z10 a Z11 jsou vymezeny v návaznosti na stávající skladovací areály severozápadně a severovýchodně od obce.

Plocha komerční (Z9) je vymezena v návaznosti na dálnici D6 a železnici, respektive silnici III/0066.

Plochy dopravní (Z7, Z8) vymezené pro odstavná parkoviště (P+R) se nacházejí u sjezdu z dálnice u komunikace III/0066.

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

- (22) Územní plán vymezuje 14 zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy zobrazeny ve Výkrese základního členění území (v.č.B1), a v Hlavním výkrese (v.č.B2)

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Podmínky využití
Z1	B	3,37	Regulační plán RP2
Z2	OM	0,68	
Z3	B	3,14	Regulační plán RP3
Z4	B	4,54	Regulační plán RP4
Z5	VS	2,07	
Z6	VS	2,81	
Z7	DS	1,08	
Z8	DS	1,81	
Z9	OM	0,21	
Z10	OM	3,54	
Z11	VS	0,16	
Z12	B	2,61	Regulační plán RP2, 2.etapa
Z13	B	9,27	Regulační plán RP3, 2.etapa
Z14	B	3,60	Regulační plán RP4, 2.etapa
zastavitelné plochy celkem		39,18	

- (23) Zastavitelné plochy jsou členěny do ploch s rozdílným způsobem využití, výstavba v plochách bydlení a smíšených obytných plochách centrálních je podmíněna pořízením a vydáním regulačních plánů.
- (24) ÚP Jenče vymezuje zastavitelné plochy pro zajištění rozvoje bydlení i produkce, a to v rozsahu zajišťujícím trvale udržitelný rozvoj území a v souladu s urbanistickou koncepcí.

C.3. Vymezení ploch přestavby

- (25) Územní plán vymezuje 3 plochy přestavby. Plochy přestavby jsou zobrazeny ve Výkresu základního členění území (v.č.B1), a v Hlavním výkresu (v.č.B2)

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Podmínky využití
P1	SC	4,37	Regulační plán RP1
P2	B	4,00	Regulační plán RP2
P3	VS	1,50	
plochy přestavby celkem		9,87	

- (26) ÚP Jenče vymezuje plochy přestavby pro zajištění změn v zastavěném území sídla.

C.4. Koncepce veřejných prostranství a systém sídelní zeleně

- (27) ÚP vymezuje soustavu veřejných prostranství jako funkční plochu PV – veřejná prostranství, do které jsou zahrnuty místní komunikace a specifické prostory interiéru obce. Mezi veřejná prostranství obce patří i plochy veřejné zeleně (PZ), kde je, na rozdíl od ploch PV, zdůrazněna funkce rekreační a oddychová.
- a) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (v.č.B2). Předmětné plochy jsou označeny jako Plochy veřejných prostranství (PV). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy
- b) Plochy veřejných prostranství, kde dominují plochy vegetace a komponované zeleně, jsou vymezeny jako Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (PZ). Z dopravní infrastruktury je zde možné umísťovat zejména pěší a cyklistické stezky.
- (28) ÚP vymezuje stabilizované plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně a dvě navazující návrhové plochy veřejné zeleně. Další plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně v podobě náměstí, parků a dalších specifických veřejných prostorů budou specifikovány v rámci regulačních plánů. Specifickou formu veřejné zeleně tvoří navržené plochy lesoparků vně zastavěného území.
- a) Jako plochy PV jsou vymezeny prostory uliční sítě a několik specifických prostorů. Prostranství s převahou zeleně jsou vymezeny jako plochy PZ. Jedná se zejména o náves s pruhem veřejné zeleně, parčík mezi Panským rybníkem a ulicí Karlovarská a dětské hřiště u mateřské školky. U

veřejné zeleně (PZ – stav) vymezené u ulice Lidická blízko přejezdu trati doporučuje ÚP kultivaci plochy tak, aby umožňovala rekreační využití.

- b) Největším a z hlediska urbanistické struktury nejvýznamnějším veřejným prostranstvím je prostor návsi, vymezený v centru jádra obce. Renovaci prostranství musí pproběhnout zejména s ohledem na zklidnění dopravy, úpravy povrchů a doplnění mobiliáře tak, aby umožňovalo pobytové a rekreační aktivity. Úpravy návsi je nutno koordinovat s přestavbou území historických dvorů a dvoru císařského, která by měla v souvislosti s veřejným prostranstvím návsi cílit na zajištění aktivního parteru se službami, vybaveností a dalšími aktivitami.
- c) ÚP vymezuje mimo zastavěné území návrhové plochy XP – lesopark. Jedna plocha se nachází v dotyku s obytnými plochami a bude tedy mít formu veřejné zeleně. Podmínkou využití území je zajištění adekvátního napojení na veřejná prostranství ulic Okružní a Na Staré cestě. V případě úprav veřejného prostranství podél ulice Okružní v návaznosti na Jenečský potok je podmínkou zajištění prostupnosti do prostoru lesoparku a adekvátní úprava koryta a okolí Jenečského potoka.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce je zobrazena v Hlavním výkresu (v.č.B2) a zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), veřejná prostranství, infrastrukturu technickou (inženýrské sítě) a občanské vybavení

D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

(29) Silniční doprava

- a) ÚP vymezuje dálnici D6, silnice II. a III. třídy a komunikace mimo zastavěné území obce jako stabilizované plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).
- b) ÚP vymezuje tři úseky místních komunikací vymezených jako návrhové plochy DS. Jedná se o komunikaci procházející podél areálu ŘLP a propojující silnice II/201 a III/0066, o komunikaci obsluhující rozvojovou plochu P2 a zastavitelnou plochu Z1 a o východní obchvat centra obce podél okraje obce a Garden parku.
- c) V severní části řešeného území v návaznosti na železniční plochy a dálnici D6 vymezuje ÚP plochy DS jako zastavitelné plochy Z7 a Z8, určené pro zázemí dálnice D6 a pro odstavná parkoviště v návaznosti na dálnici a železniční stanici (navrhovanou v souvislosti s modernizací trati Praha – Kladno).
- d) Všechny ostatní komunikace, vedené zpravidla v plochách veřejných prostranství (PV), jsou komunikacemi obslužnými nebo zklidněnými, tj. funkční třídy C2, C3 nebo D1.

(30) Veřejná prostranství

- a) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (výkres č. B2). V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou komunikace místního významu součástí ploch veřejných prostranství – PV. Předmětné plochy jsou označeny jako Plochy veřejných prostranství (PV). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy. Územní plán vymezuje jako veřejná prostranství (PV) všechny plochy, které jsou přístupné komukoli bez omezení a které zároveň představují základní komunikační systém obce.
- b) Plochy veřejných prostranství, kde dominují plochy vegetace a komponované zeleně, jsou vymezeny jako Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (PZ).
- c) V zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací řešeny v rámci projektové přípravy území těchto ploch tak, aby odpovídaly požadavkům na místní komunikace funkční třídy D1 (zklidněné komunikace – obytné zóny), popř. komunikace funkční třídy C2 nebo C3 (obslužné komunikace).

(31) Železniční doprava

- a) ÚP vymezuje jako stabilizované plochy dopravní – železniční (DZ) trať č. 121 Hostivice – Podlešín včetně žel. zastávky Jeneč a trať č. 120 Praha – Hostivice – Kladno, ÚP vymezuje návrhové plochy DZ – dopravní infrastruktura – železniční pro nové vedení kolejové trasy.
- b) ÚP vymezuje koridor pro modernizaci trati č. 120 úsek Ruzyně – Kladno dle ZÚR (VPS D208 a D209).

(32) Letecká doprava

- a) Územní plán vymezuje plochu areálu řízení letového provozu (součást letiště) jako plochu způsobu využití XL – plochy specifické – letecká doprava.
- b) Většina zastavěného území a zastavitelných ploch se nachází v ochranném hlukovém pásmu letiště a v ochranném pásmu letiště Václava Havla Praha.
- c) Osa paralelní dráhy -plánovaného rozšíření letiště Václava Havla Praha prochází plochami Z1, Z12 a P2 v jižní části obce. Osa VPD a další související ochranná pásma a jevy jsou vyznačeny ve výkresu OD1 – koordinační výkres.

(33) Cyklistická doprava

- a) ÚP vymezuje systém cyklo dopravy vycházející z Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Stč kraje. Soustava cyklotras a cyklostezek je zobrazena v Hlavním výkresu (v.č.B2).
- b) Soustava páteřních a lokálních cyklotras bude doplněna o úseky propojující jednotlivá sídla a napojující se na další trasy pro vytvoření souvislého systému.

(34) Pěší doprava

- a) ÚP vymezuje trasu pro pěší stezku ve stopě historické polní cesty od ulice U Lesíka jižním směrem k ulici U Sušičky v k.ú. Hostivice (Litovice), kde se napojuje na hájeckou cestu s historickými kapličkami a významnou alejí.
- b) ÚP vymezuje trasu pěší stezky/chodníku podél silnice II/606 do Hostovic a pěší stezku podél Jenečského potoka.
- c) ÚP dále stanovuje pěší propojení mezi ulicí Karlovarská (návsí) a plochou přestavby P1.

D.2. Koncepce občanského vybavení

- (35) Koncepce ÚP člení plochy občanské vybavenosti na plochy veřejné infrastruktury (OV) a plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS). Občanská vybavenost komerčního charakteru bude umístována v rámci ploch komerčních zařízení (OM).
- (36) Nová plocha veřejné infrastruktury (OV) je vymezena v západní části obce mezi ulicemi Karlovarská a J.Žižky. Návrhové plochy OM – komerční vybavenost malá a střední jsou vymezeny u navržených obytných ploch na jihu (Z2), východě (Z10) a severně od obce (Z9).
- (37) Občanské vybavení je stanoveno jako součást využití v rámci ploch SC a B- občanské vybavení sloučitelné s bydlením je koncepčně začleňováno zejména do smíšených obytných ploch (SC), a bude dále vymezeno v rámci regulačních plánů.

D.3. Koncepce technické infrastruktury

(38) Koncepce zásobování elektrickou energií

- a) V rozvojových plochách v rámci projektové přípravy území navrženy případné přeložky, nové trasy el. vedení a nové trafostanice. ÚP nestanovuje místa pro nové trafostanice ani nová vedení el. sítí. Tyto budou včetně konkrétního umístění a trasování specifikovány v rámci regulačních plánů.

(39) Koncepce zásobování plynem

- a) Územní plán zachovává stávající systém zásobování obce plynem, předpokládanou plynofikaci v rámci rozvojových ploch, konkrétní trasování nových vedení a jejich napojení bude řešeno v rámci projektové přípravy těchto ploch.

(40) Vodní hospodářství

Koncepce připojení ploch Jenče na vodohospodářskou technickou infrastrukturu vyžaduje časovou koordinaci dějů v území tak, aby byla upřednostněna výstavba a intenzifikace veřejné infrastruktury (ČOV, kanalizace, vodovod) před výstavbou budov a areálů tuto využívajících: Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejného vodovodu před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.

a) Zásobování pitnou vodou

1. Navrhovaná zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní síť.
2. Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou podle platných předpisů.

b) Zásobování požární vodou

1. Požární voda bude čerpána z vodovodní sítě, kterou je třeba dimenzovat na tuto potřebu. Jako doplňkové zdroje požární vody lze využít též 2 retenční nádrže u skladovacího areálu na severozápadě obce a Panský rybník.
2. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873

c) Splašková kanalizace

1. Všechny nové stavby musí mít vyřešenou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejné kanalizace před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.
2. Nová stoková síť bude vedena v pozemcích veřejných prostranství a nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními.
3. Nová výstavba 1. i 2. etapy je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV. Výstavba bude koordinována s intenzifikací ČOV.
4. Nová výstavba 2. etapy je podmíněna intenzifikací ČOV.

d) Dešťové vody

1. likvidace dešťových vod bude primárně řešena vsakováním na vlastním pozemku, v případě nevhodných hydrogeologických podmínek, napojením na dešťovou kanalizaci obce

(41) Nakládání s odpady

- a) Obec provozuje sběrný dvůr (papír, plasty, sklo, nápojové kartony, elektroodpad, bioodpad).
- b) Současný systém nakládání s odpady v Jenči odpovídá platné právní úpravě a běžnému standardu v podobném typu obcí. Nově navržená výstavba nebude vyžadovat podstatné změny v současném systému nakládání s odpady. ÚP nenavrhuje nové plochy pro nakládání s odpady.

(42) Koncepce elektronických komunikací

- a) ÚP přejímá stávající koncepci a nezasahuje do koncepce rozmístění tras elektronických komunikací v území.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

E.1. Koncepce uspořádání krajiny

- (43) Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je znázorněna v Hlavním výkresu (v.č.B2) a směřuje k obnově a posílení funkce takových opatření v krajině, které zajistí její prostupnost, biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů a vzájemné rovnováhy krajiny a osídlení. ÚP vymezuje v místech prvků ÚSES stabilizované nebo návrhové plochy přírodní – NP.

Koncepční zásahy v krajině

- a) Založení dosud nefunkčních prvků ÚSES (RK, LBC, LBK).
- b) Vymezení ploch lesoparků
- c) Založení ploch k zalesnění v návaznosti na plochy ÚSES a na Jenečský potok.
- d) Plochy revitalizace Jenečského potoka a jeho okolí včetně dvou rybníků.
- e) Izolační zeleň podél ploch výroby a dopravní infrastruktury.
- f) Vymezení stávající specifické plochy Garden Parku

E.2. Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

- (44) Územní plán vymezuje celkem 24 ploch změn v krajině, znázorněných ve výkresu základního členění území (v.č.B1) o celkové výměře 80,88 ha:

Plochy změn v krajině

Označení plochy	Navržené využití	Výměra (ha)	Popis, podmínky využití
K1	NP	13,11	Založení regionálního biokoridoru ÚSES RK1142 Břevská Rákosina - Hostouň
K2	NP	3,08	Založení lokálního biocentra LBC 48 vloženého do RK1142
K3	NP	3	Založení lokálního biocentra LBC 49 vloženého do RK1142
K4	NP	3,12	Založení lokálního biocentra LBC 50 vloženého do RK1142
K5	NP	4,39	Založení lokálního biocentra LBC 51 vloženého do RK1142
K6	NP	1,95	Založení části lokálního biokoridoru LBK 33.
K7	NP	2,82	Založení části lokálního biocentra LBC 44
K8	NP	4,31	Založení části lokálního biocentra LBC 58A včetně navazujícího biokoridoru LBK 37A, nutnost koordinace s lokálním biokoridorem procházejícím podél hranice k.ú. v ÚP Červený Újezd
K9	NP	2,39	Založení části lokálního biocentra LBC 58, nutnost koordinace s lokálním biokoridorem procházejícím podél hranice k.ú. v ÚP Červený Újezd
K10	NP	2,57	Založení části lokálního biocentra LBC 58B, nutnost koordinace s lokálním biokoridorem procházejícím podél hranice k.ú. v ÚP Červený Újezd
K11	NP	2,79	Založení části lokálního biocentra LBC 57 včetně navazujícího biokoridoru LBK 36 navazující na koridor vymezený v ÚP Červený Újezd, nutnost koordinace
K12	NP	1,31	Založení lokálního biokoridoru LBK 37
K13	ZO	1,05	Izolační zeleň kolem zastavitelné plochy pro dopravu Z8.
K14	XP	6,24	Plochy pro lesopark jižně od areálu ŘLP.
K15	XP	4,06	Plochy pro lesopark na západním okraji obce.
K16	XP	1,93	Plocha pro lesopark u zastavitelné plochy Z12.
K17	NL	2,87	Plochy k zalesnění v návaznosti na koridor RK1142 a areál ŘLP.
K18	NL	2,39	Plochy k zalesnění v návaznosti na koridor RK1142 a areál ŘLP.
K19	NL	2,42	Plochy k zalesnění v návaznosti na Jenečský potok.
K20	NS, W	6,88	Plocha pro revitalizaci Jenečského potoka a jeho okolí včetně návrhu dvou rybníků.
K21	ZO	0,49	Izolační zeleň podél Jenečského potoka v návaznosti na zastavěné území.
K22	ZO	3,54	Izolační zeleň odčloňující zastavitelnou plochu pro bydlení Z14 od areálu ŘLP a výrobně skladovacího areálu.
K23	ZO	3,07	Izolační zeleň oddělující obytné plochy obce od výrobně-skladovacího areálu.
K24	ZO	1,1	Izolační zeleň mezi tratí a zastavitelnou plochou Z14
CELKEM		80,88	

E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- (45) ÚP vymezuje plochy a koridory pro založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability) a celkově stanovuje koncepci obnovení a posílení funkce takových opatření v krajině, které zajistí její prostupnost, biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů, a vzájemnou rovnováhu krajiny a osídlení.

Územním plánem jsou vymezené tyto prvky územního systému ekologické stability:

- a) K založení je určen úsek regionálního koridoru **RK 1142 Břevská Rákosina – Hostouň** dle ZÚR. Do koridoru jsou vložena lokální biocentra **LBC 48, LBC 49, LBC 50 a LBC 51**.
- b) K založení jsou vymezeny lokální biokoridory:
LBK 37 a LBK 37A a úseky Lokálních biokoridorů **LBK 33 a LBK 36**.
- c) K založení jsou vymezena lokální biocentra:
LBC 44, LBC 57, LBC 58, LBC 58A a LBC 58B.
- d) Trasování ÚSES na hranici s okolními obcemi je vymezeno způsobem, který respektuje ÚSES na území sousedních obcí. Číselné označení jednotlivých prvků je převzato z návrhu Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Prvky vymezené nad rámec studie jsou značeny s indexem A a B a číslem nejbližšího prvku vymezeném dle Studie.

E.4. Koncepce ochrany krajinného rázu

- (46) Územní plán stanovuje tyto zásady ochrany krajinného rázu:

- a) Ochrana prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch (jakožto významných prvků prostorové struktury krajiny a znaků přírodních hodnot): ÚP vymezuje plochy pro revitalizaci Jenečského potoka.
- b) ÚP Jenče koncentruje územní rozvoj kolem sídla a v návaznosti na zastavěné území. Dopady technické a dopravní infrastruktury a rozsáhlých skladovacích areálů a areálu ŘLP jsou zmírněny návrhem ploch izolační zeleně.
- c) V regulativech ploch (kapitola F.2) jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu

E.5. Prostupnost krajiny a protierozní ochrana

- (47) Územní plán stanovuje tuto koncepci prostupnosti krajiny a protierozní ochrany:

- a) Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují plochy, koncepční prvky a trasy koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy, koncepce pěší dopravy (hlavně navržené pěší stezky) a případně koncepce silniční dopravy a koncepce vodních toků a ploch, které jsou zobrazeny v Hlavním výkresu (v.č.B2). Navržené prvky liniové zeleně vytvoří podmínky pro vznik polních cest a zvýšení propustnosti krajiny.
- b) Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. ÚP navrhuje protierozní opatření v podobě založení dosud nefunkčních prvků ÚSES a návrhu prvků liniové zeleně.

E.6. Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

- (48) ÚP Jenče vymezuje 2 vodní plochy- dva nové rybníky na Jenečském potoce, které slouží pro zadržování vody v krajině a jako protipovodňová opatření.

E.7. Rekreace

- (49) ÚP rozvíjí koncepci rekreace v krajině a ochrany atraktivní krajiny vymezením ploch pro lesoparky a zachováním a doplněním pěších tras, cyklistických tras, cyklostezek. Koncepce ÚP Jenče vylučuje vznik nových ploch pro rodinnou rekreaci (chat) v krajině.

E.8. Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (50) V řešeném území se nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ,

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

F.1. Vymezení některých pojmů

(51) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují tyto pojmy:

- a) **parter** je přízemní část fasády obrácená do ulice, s výkladci obchodů, se vstupy do obytné části domů, popř. s portály či průchody do prostoru vnitrobloku
- b) **zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku.
- c) **koeficientem zastavění pozemku** podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku (§ 2 odst. 7 stavebního zákona, viz výše) a výměry stavebního pozemku, vyjádřený v procentech; zpevněné plochy se jako zastavěné nepočítají
- d) **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku, vyjádřený v procentech celkové výměry stavebního pozemku; nezapočítávají se vegetační (zatravněvací) dlaždice a vegetační střechy
- e) **související dopravní nebo technickou infrastrukturou** stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury (např. pozemní komunikace, cyklostezky, vodovod, kanalizace, trafostanice) provozně bezprostředně související nebo podmiňující hlavní, přípustné, popřípadě podmíněně přípustné, využití dané plochy;
- f) **výškou stavby** maximální počet nadzemních podlaží, popř. maximální výška hřebene u sklonitých střech nebo maximální výška atiky u rovných střech, od nejnižšího bodu rostlého terénu v místě průniku půdorysu stavby;
- g) **podkroví** je definováno normou ČSN 73 4301 jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi určený k účelovému využití. Pro účely tohoto územního plánu je stanoveno, že podkroví může být pouze jednopodlažní, vyloučeno je další vnitřní vložené podlaží
- h) **půdní nadezdívka** představuje zvýšení obvodové stěny podkroví nad strop posledního podlaží pro lepší využití podkroví, pro účely tohoto územního plánu je stanovena maximální výška půdní nadezdívky 1 m.
- i) **nerušící činnosti** jsou činnosti v území spojené s výrobou službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích, rozhodující je dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v sousedících plochách pro bydlení. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.
- j) **negativními účinky a vlivy staveb a zařízení** se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.
- k) pod pojem **srubové stavby** jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“

- l) **doplňková stavba** je stavba, která svým účelem a umístěním souvisí se stavbou hlavní a zabezpečuje funkčnost stavby hlavní nebo jí doplňuje. Maximální zastavěná plocha doplňkové stavby je 25 m², maximální výška je 5 m.
- m) **řadový dům** je tvořen řadou minimálně 2 a pro účely tohoto územního plánu maximálně 3 rodinných domů (také „sekcí řadového domu“), které na sebe navazují nejméně 1/2 délky přilehlé zdi. Jednotlivé sekce mezi sebou nevytváří volný prostor, řadový dům o dvou sekcích je **dvojdům**
- n) **venkovský charakter území** utvářejí stavby, které se svým hmotovým řešením vyznačují zejména jednoduchými stavebními formami a jsou zastřešeny jednoduchou stavební formou tvarovaných střech v rozsahu min. 60% zastavěné plochy hlavní stavbou. Střechy mají jednoduchou stavební formu v podobě střech sedlových, polovalbových, valbových a současně bude zachována hladina střech stávajícího sídla a výšková úroveň stávajících staveb
- o) **maloobchodním zařízením** se pro účely tohoto územního plánu rozumí stavba pro obchod s přímým prodejem spotřebiteli sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samostatně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou max.do 200 m².
- p) **izolační ochrannou zelení** se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením, dopravními plochami a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti či z dopravy na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.
- q) **zastavěným územím** se rozumí části území obce, vymezené hranicí zastavěného území obce v grafické části ÚP.
- r) **zastavitelné území** je území zahrnuté dle územního plánu do využití (k předpokládanému zastavění) v návrhovém období tohoto územního plánu. Je vymezeno v grafické části ÚP.
- s) **volnou krajinou** se rozumí území za hranicí zastavěného území obce.

F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

(52) _ _ Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

B	Plochy bydlení
SC	Plochy smíšené obytné centrální
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OM	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
VS	Plochy výroby a skladování
TI	Plochy technické infrastruktury
PV	Plochy veřejných prostranství
PZ	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční
DZ	Plochy dopravní infrastruktury – železniční
DZ-K	Koridor dopravní stavby- železniční
ZO	Plochy zeleně ochranné a izolační
NZ	Plochy zemědělské
NZ-ZS	Plochy zemědělské- zahrady a sady
W	Plochy vodní a vodohospodářské
NL	Plochy lesní

NP	Plochy přírodní
NS	Plochy smíšené nezastavěného území
XL	Plochy specifické – letecká doprava
XN	Plochy specifické – gardenpark
XP	Plochy specifické – lesopark

PLOCHY BYDLENÍ

(53) **B Plochy bydlení**

1 Hlavní využití

- a) pozemky a stavby bydlení v rodinných domech
- b) pozemky oplocených zahrad
- c) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

- a) pozemky a stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury
- b) bydlení ve stávajících bytových domech
- c) obchod, nerušící služby, administrativa a podnikatelská činnost, integrovaná v rámci pozemků a staveb pro bydlení a slučitelná s obytným charakterem území
- d) maloobchodní a stravovací zařízení lokálního významu
- e) nezbytná související technická vybavenost

3 Podmíněně přípustné využití

- a) garáže a odstavná místa pouze v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím
- b) výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV
- c) výstavba v plochách, zařazených do 2. etapy výstavby, je podmíněna realizací zástavby (zastavěností) 80% ploch 1. etapy a současně intenzifikací ČOV
- e) přípustná zařízení, vybavení a služby pouze lokálního významu, bez zvýšených nároků na dopravní obsluhu, umístěné společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jako její stavební součást
- f) ubytovací zařízení-pouze stávající
- g) před zahájením nové výstavby musí být zajištěno napojení na příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu, bez vyhovujících přístupových komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě je nová zástavba nepřípustná

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) bytové domy kromě stávajících
- c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- d) chovy hospodářských zvířat (§ 3 odst. 1 písm. d) zákon č.166/1999 Sb., o veterinární péči, ve znění pozdějších předpisů) a domácích zvířat ve velkých skupinách (útulky, chovné stanice)
- e) novostavby v záplavovém území Q100
- f) výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost
- g) velkoobchodní nebo skladovací činnost
- h) dopravní služby

- i) v ploše Z13 a Z3 zařízení emitující vysokofrekvenční energii
- j) vyloučeny jsou srubové stavby
- k) veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou obtěžující a ohrožující okolí, tzn. jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují hodnoty požadované pro bydlení
- l) řadové rodinné domy o více než třech sekcích

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) formy rodinných domů:

1. etapa: izolované rodinné domy, dvojdomy, řadové rodinné domy

2. etapa (plochy Z12, Z13, Z14): pouze izolované rodinné domy

b) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i v zastavitelných plochách:

-pro izolované rodinné domy: 1. etapa: min. 650 m², 2. etapa min. 1000 m²

-pro dvojdomy: min 600 m² / sekci

-pro řadové RD o 3 sekcích (více sekcí je nepřipustných): min. 500m² pro krajní sekce a 400 m² pro prostřední sekci

-velikost stávajícího pozemku v zastavěném území pro stavbu RD: min. 500 m²

c) maximální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků pro 1. etapu: 1200 m²

d) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží nebo max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví, maximální výška hřebene 10,5 m,

e) koeficient zastavění pozemku:

-pro izolovaný rodinný dům a dvojdům max. 30%

-pro řadový rodinný dům od 3 sekcí: max. 40%

-při stavebních úpravách a přístavbách stávajících objektů v zastavěném území musí být buď splněn koeficient zastavění pozemku nebo nebyť překročena zastavěnost stávající

f) koeficient zeleně: min. 50%

g) maximální počet bytů:

- v území s podmínkou vydání regulačního plánu RP2: 85

- v ploše Z3: 40

- v ploše Z4: 55

h) likvidace dešťových vod bude primárně řešena vsakováním na vlastním pozemku, v případě nevhodných hydrogeologických podmínek, napojením na dešťovou kanalizaci obce

i) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.3), rodinné domy budou mít zajištěno parkování na vlastním pozemku v počtu min. 2 stání na 1 byt (včetně garáže) pro osobní automobily

j) podmínky pro plochu Z13: ochranná a izolační zeleň ZO v prostoru mezi plochou B a pozemkem řízení letového provozu (XL), resp. silnicí II/606, bude založena dříve, než bude zahájena realizace první stavby v lokalitě

k) podmínky pro plochy Z4 a Z14: izolační zeleň ZO v prostoru mezi plochou B a stávajícími plochami VS, resp. plochami VZ bude založena dříve, než bude zahájena realizace první stavby v lokalitě.

l) v každé samostatné lokalitě se zastavitelnou plochou nad 2 ha bude minimálně 5% celkové plochy (nad rámec plochy veřejných prostranství 1000m² na 2ha, stanovených k vymezení platnými předpisy) vyhrazeno pro plochy veřejné občanské vybavenosti (školy, sport apod.)

m) na celém území Jenče jsou preferovány stavby, které nenaruší venkovský charakter území

n) nově vymezené ulice budou doplněny minimálně jednostrannými stromovými alejemi

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(54) **SC Plochy smíšené obytné centrální**

a **Hlavní využití**

- a) pozemky a stavby bydlení v bytových domech
- b) pozemky a stavby bydlení v rodinných domech (izolované RD, dvojdomy, řadové RD)
- c) pozemky a stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury
- d) obchod, administrativa, peněžnictví, kultura, služby a občanské vybavení zejména v polyfunkčních a jiných bytových objektech
- e) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 **Přípustné využití**

- c) pozemky oplocených zahrad
- d) stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- e) drobné stavby na pozemcích bytových a rodinných domů
- g) ubytovací zařízení-pouze stávající

3 **Podmíněně přípustné využití**

- a) garáže a odstavná místa pouze v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím
- b) výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV
- c) Před zahájením nové výstavby musí být zajištěno napojení na příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě je nová zástavba nepřípustná.

4 **Nepřípustné využití**

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)
- c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- d) chovy hospodářských zvířat (§ 3 odst. 1 písm. d) zákon č.166/1999 Sb., o veterinární péči, ve znění pozdějších předpisů) a domácích zvířat ve velkých skupinách (útluky, chovné stanice)
- e) výrobní nebo chovatelská činnost
- f) velkoobchodní nebo skladovací činnost
- i) otevřená sportoviště
- j) vyloučeny jsou srubové stavby
- k) stavby, činnosti a zařízení, která vyvolávají zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- l) nová ubytovací zařízení
- m) řadové rodinné domy o více než třech sekcích

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i v zastavitelných plochách:
 - pro izolované rodinné domy: min. 650 m²,
 - pro dvojdomy: min 600 m² / sekci
 - pro řadové RD o 3 sekcích (více sekcí je nepřípustných): min. 500 m² pro krajní sekce a 400 m² pro prostřední sekci

- b) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví a 1 podzemní podlaží, maximální výška hřebenu nebo atiky 10,5 m
- c) koeficient zastavění pozemku:
 - pro izolovaný rodinný dům a dvojdům max. 30%
 - pro bytový dům: max. 35%;
 - pro řadový rodinný dům o 3 sekcích (více sekcí je nepřipustných): max. 40%
- f) koeficient zeleně: min. 50%
- d) při novostavbách, stavebních úpravách a přístavbách u stávající zástavby je třeba dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby
- e) nová zástavba bude respektovat charakter a urbanistickou strukturu navazující stávající zástavby s důrazem na charakter historických zemědělských dvorů. Hmotové a architektonické řešení novostaveb bude proporčně odpovídat stávající zástavbě.
- f) v území je možno umisťovat stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter obce a hladinu střech stávajícího sídla
- g) min. 50% hrubé podlažní plochy parteru bytových domů bude využito pro obchod, služby a občanské vybavení
- h) maximální počet bytů na 1 bytový dům: 8
- i) maximální počet bytů v území s podmínkou vydání regulačního plánu RP1: 80
- j) nově vymezené ulice budou doplněny minimálně jednostrannými stromovými alejemi
- k) likvidace dešťových vod bude primárně řešena vsakováním na vlastním pozemku, v případě nevhodných hydrogeologických podmínek, napojením na dešťovou kanalizaci obce
- l) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.3), rodinné domy budou mít zajištěno parkování na vlastním pozemku v počtu min. 2 stání (včetně garáže) pro osobní automobily
- m) v každé samostatné lokalitě se zastavitelnou plochou nad 2 ha bude minimálně 5% celkové plochy (nad rámec plochy veřejných prostranství 1000m² na 2ha, stanovených k vymezení platnými předpisy) vyhrazeno pro plochy veřejné občanské vybavenosti (školy, sport apod.)
- n) na celém území Jenče jsou preferovány stavby, které nenaruší venkovský charakter území

o) podmínky pro plochu Jádra obce:

Územní plán vymezuje stávající náves a k ní přiléhající historické statky jako plochu jádra obce. **Jádro obce** je vyznačeno v grafické části ÚP ve výkresu č. B2 Hlavní výkres a jsou pro něj stanoveny kromě výše uvedených ještě tyto podmínky:

-změny staveb, nástavby, přístavby a novostavby musí respektovat charakter daného místa a zejména dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby respektovat stávající urbanistickou strukturu, tj. nepravidelnou rostlou zástavbu, nebo historickou zástavbu s vysokým procentem zastavění, památkově chráněnými objekty a jedinečným místním charakterem

-nová zástavba ve stávajících plochách bude respektovat venkovský charakter území, charakter a urbanistickou strukturu stávající zástavby s důrazem na typologii historických zemědělských dvorů. Hmotové a architektonické řešení novostaveb bude proporčně odpovídat stávající zástavbě. Důraz bude kladen na zachování historicky hodnotných staveb a prvků (včetně charakteristických zdí a bran do dvorů)

-jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí svým hmotovým řešením respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, historicky utvářenou urbanistickou strukturu, (tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby a tvar střech - nežádoucí je osazování velkého množství vikýřů).

-bude zachována stávající poloha stavební čáry a plného zděného oplocení na rozhraní historických dvorů a veřejného prostranství návsi

-výška a materiálové řešení oplocení pozemků na rozhraní s veřejným prostranstvím bude vycházet z typů stávajícího oplocení areálů historických statků, tj. plné zdi s vjezdovými branami. Vstupy do areálů budou řešeny s ohledem na zachování charakteru historických bran do dvorů, nové vstupy do areálů z prostoru návsi budou osazeny branami obdobného charakteru. Stávající zdi budou v maximální možné míře zachovány a rekonstruovány.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(55) **OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb pro veřejnou správu, administrativu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, požární ochranu
- b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

- a) pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- b) doplňková komerční občanská vybavenost
- c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost území

3 Podmíněně přípustné využití

- a) služební, správcovské a pohotovostní byty související s provozem staveb občanské vybavenosti v počtu max. 2 byty na objekt

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebenu nebo atiky je 10,5 m,
- b) koeficient zastavění pozemku: max. 50%
- c) koeficient zeleně: min. 30%
- d) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.3),
- e) likvidace dešťových vod bude primárně řešena vsakováním na vlastním pozemku, v případě nevhodných hydrogeologických podmínek, napojením na dešťovou kanalizaci obce
- f) napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV

(56) **OM Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední**

1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby
- b) občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- c) nerušící výroba (technologické parky apod.)

2 Přípustné využití

- a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- b) doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
- c) stravovací zařízení
- c) plochy zeleně, vodní plochy
- d) nezbytná související dopravní a technická vybavenost území
- e) stavby pro administrativu
- g) opravy a půjčovny průmyslového zboží
- h) komerční sportovní zařízení
- j) ubytovací zařízení
- l) garáže, parkoviště

- 3 Podmíněně přípustné využití**
- a) skladování za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066)
 - b) výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV
 - c) služební, správcovské a pohotovostní byty související s provozem staveb občanské vybavenosti v počtu max. 2 byty na objekt
- 4 Nepřípustné využití**
- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - b) stavby pro bydlení
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) maximální výšková hladina zástavby: 2 nadzemní podlaží + podkroví, max. 10,5 m
 - b) koeficient zeleně: min. 30%
 - c) koeficient zastavění pozemku: max. 50%
 - d) likvidace dešťových vod bude primárně řešena vsakováním na vlastním pozemku, v případě nevhodných hydrogeologických podmínek, napojením na dešťovou kanalizaci obce
 - e) stání vozidel bude zajištěno dle tabulky (F.3), v rámci stavebního pozemku
 - f) v plochách OM, přímo sousedících s plochami bydlení, bude při novostavbách zachována, resp. doplněna vzrostlá zeleň na vzájemném rozhraní ploch v pásu o šířce min 5m.
 - g) v ploše Z10 bude v rámci projektové přípravy území prokázáno, že umísťované stavby nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla

(57) OS Plochy občanského vybavení–tělovýchovná a sportovní zařízení

- 1 Hlavní využití**
- a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
 - b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)
- 2 Přípustné využití**
- a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
 - b) doplňková komerční občanská vybavenost
 - c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost území (parkování vozidel)
 - d) vodní plochy
 - e) kondiční dráhy
 - f) provozy údržby
- 3 Podmíněně přípustné využití**
- a) není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití**
- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice areálu
 - c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebenu nebo atiky 10,5 m
 - b) v území lze umísťovat pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla

c) koeficient zastavěnosti: max. 40%

d) likvidace dešťových vod bude primárně řešena vsakováním na vlastním pozemku, v případě nevhodných hydrogeologických podmínek, napojením na dešťovou kanalizaci obce

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(58) **VS Plochy výroby a skladování**

1 Hlavní využití

- a) pozemky a stavby průmyslové výroby a služeb
- b) pozemky a stavby pro skladování
- g) výrobní a nevýrobní služby

2 Přípustné využití

- a) technická a dopravní infrastruktura související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- b) plochy odstavných a parkovacích stání a garáže
- c) stavby pro administrativu a provoz
- d) objekty pro separaci a likvidaci průmyslového odpadu
- e) stavby pro civilní ochranu
- f) čerpací stanice pohonných hmot
- g) plochy zeleně a veřejných prostranství, vodní plochy
- b) servisy automobilů, zemědělské techniky apod.
- e) stavební dvory
- f) objekty zemědělské výroby včetně skladů a údržby staveb a techniky
- h) stavby a zařízení pro velkoobchod, maloobchod, stravování
- i) doprovodné služby provozu areálů (např. stravování)

3 Podmíněně přípustné využití

- a) výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV

4 Nepřípustné využití

- a) objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- b) bydlení
- c) zdravotnictví (lůžková oddělení) a sociální služby
- d) sport a rekreace

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) návrh a realizace opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí
- b) maximální výšková hladina zástavby: max. 12 m (s výjimkou komínů a technologických zařízení), v náletových prostorech letiště nesmí výška objektů přesáhnout stanovené absolutní hodnoty
- c) maximální výšková hladina novostaveb: 10,5 m od rostlého (původního) terénu – s ohledem na okolní zástavbu
- c) koeficient zastavění pozemku: max. 40%
- d) koeficient zeleně: min. 30 %
- e) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- f) stavební a technické řešení staveb nenaruší krajinný ráz
- g) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

- h) nesmí dojít ke změně odtokových poměrů
- i) index hrubé podlažní plochy k ploše pozemku max. 0,8
- j) Při umístění nových staveb a zařízení bude zajištěno odstínění bezprostředně sousedících ploch bydlení pásem izolační zeleně v šíři min. 15 m.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(59) **TI Plochy technické infrastruktury**

1 Hlavní využití

- a) areály a stavby a zařízení technické infrastruktury
- b) specifická zařízení na sítích technické infrastruktury
- c) plochy související dopravní infrastruktury

2 Přípustné využití

- a) plochy zeleně
- b) sběrný dvůr, sběrný odpadových surovin
- c) související administrativa
- d) hasičské zbrojnice
- e) vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže)

3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) ukládání nebezpečných odpadů
- c) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přístupnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice areálu
- d) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny
- b) výškové omezení: 9,0 m, výjimkou mohou být věžové vodojemy a věže hasičských zbrojnic, nezbytné respektovat výškové hladiny VPD letiště Václava Havla.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(60) **PV Plochy veřejných prostranství**

1 Hlavní využití

- a) veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)
- b) plochy veřejně přístupné zeleně v sídle
- c) místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

2 Přípustné využití

- a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- b) stavby a zařízení technické infrastruktury
- c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)

- d) drobná dětská hřiště
- e) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- f) prvky místních informačních systémů
- g) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- h) pozemní komunikace nezařazené v hlavním využití

3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) při novém vymezení veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy požadované šířky pozemku veřejného prostranství, pakliže obsahují komunikaci a zajišťují dopravní obsluhu území a nestanoví-li regulační plán jinak

b) v prostorách významných urbanistických ulic bude jejich šířkové uspořádání preferovat začlenění alejí a zelených pásů

c) všechny pozemní komunikace, zpřístupňující pozemky rodinných nebo bytových domů budou součástí veřejného prostranství, jehož nejmenší šířka je stanovena § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tj. u pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu = 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m, a u pozemních komunikací zpřístupňující pozemek rodinného domu = 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m

d) v místech plánované dopravní infrastruktury (komunikace, chodníky, cyklostezky, odstavné a parkovací plochy) bude v projektové přípravě území vymezena doprovodná, izolační a ochranná zeleň

(61) **PZ Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

1 Hlavní využití

- a) významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- b) izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

2 Přípustné využití

- a) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- b) dětská hřiště
- c) drobné vodní plochy
- d) stavby a zařízení technické infrastruktury
- e) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- f) mobiliář pro rekreaci a relaxaci
- g) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)

3 Podmíněně přípustné využití

- a) protihluková opatření

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- b) při realizaci dopravní infrastruktury podél takové stavby realizovat liniovou výsadbu zeleně

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(62) **DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční**

1 **Hlavní využití**

a) pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

2 **Přípustné využití**

a) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavňá stání pro autobusy, terminály autobusové dopravy)

b) odstavňé a parkovací plochy (P+R)

c) chodníky, cyklostezky

d) stavby a zařízení technické infrastruktury

e) krajinná zeleň liniová a doprovodná

f) protihluková opatření

3 **Podmíněně přípustné využití**

a) v ploše Z8: automyčka, občerstvení, čerpací stanice PHM za splnění podmínky připojení ke kanalizaci

4 **Nepřípustné využití**

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) odstavňá parkovací stání pro nákladní automobily a kamiony

5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Nejsou stanoveny

(63) **DZ Plochy dopravní infrastruktury - železniční**

1 **Hlavní využití**

a) stávající i navrhované plochy železnice včetně všech staveb souvisejících: náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí apod.

2 **Přípustné využití**

a) nezbytná související dopravní a technická vybavenost, přeložky komunikací a přeložky inženýrských sítí

b) související pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky včetně obslužného zázemí př. občerstvení atd., nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravy, správní budovy)

c) protihluková opatření a doprovodné krajinné úpravy

d) odstavňé a parkovací plochy (P+R)

e) dopravní plochy

3 **Podmíněně přípustné využití**

a) není stanoveno

4 **Nepřípustné využití**

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**

a) Nejsou stanoveny

(64) **DZ-K Koridor dopravní stavby - železniční**

1 **Hlavní využití**

a) stavba D 209 – koridor železniční tratě č.120- úsek Ruzyně- Kladno (Dubí), přeložky a zdvojkolejňení tratě

- 2 Přípustné využití**
 - a) nezbytná související dopravní a technická vybavenost, přeložky komunikací a přeložky inženýrských sítí
 - b) plochy zeleně
 - c) stávající způsob využití
- 3 Podmíněně přípustné využití**
 - a) v koridoru nesmí být umístovány trvalé stavby způsobem, který by znemožnil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících.
- 4 Nepřípustné využití**

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**

-nejsou stanoveny

(65) **ZO Plochy zeleně ochranné a izolační**

- 1 Hlavní využití**

-plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí
- 2 Přípustné využití**

-protihluková opatření na posílení ochrany obytné zástavby
-technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
-nezbytné stavby technické infrastruktury
- 3 Podmíněně přípustné využití**

-není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití**

-stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**

-nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(66) **NZ Plochy zemědělské**

- 1 Hlavní využití**
 - a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména na orné půdě
- 2 Přípustné využití**
 - a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
 - b) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
 - c) stavby a zařízení technické infrastruktury
 - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - e) doprovodná zeleň podél cest
 - f) protihluková opatření
 - g) prvky a plochy krajinné zeleně (meze, aleje), zpomalující odtok vody z krajiny
 - h) retenční opatření
 - i) opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické přístřešky, hygienická zařízení a informační tabule

j) prvky drobné architektury (sochy, boží muka) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)

k) umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, letní pastva či letní výběhy, mobilní včelíny aj.

3 Podmíněně přípustné využití

a) pozemní komunikace

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) areály zemědělské výroby

c) nová výstavba včetně staveb pro zemědělskou prvovýrobu, kromě přípustných staveb dle odstavce 2

d) oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;

e) zneškodňování jakýchkoli odpadů

f) skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) maximální zastavěná plocha přípustných staveb: 100 m²

b) max. výška přípustných staveb: 4m

(67) **NZ-ZS Plochy zemědělské – zahrady a sady**

1 Hlavní využití

a) plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)

2 Přípustné využití

a) na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní

3 Podmíněně přípustné využití

a) pozemní komunikace

b) plochy pro sport

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) areály zemědělské výroby

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

b) preference vysoké zeleně (stromy)

c) maximální zastavěná plocha přípustných staveb: 12 m²

d) max. výška přípustných staveb: 4m

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(68) **W Plochy vodní a vodohospodářské**

1 Hlavní využití

a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

2 Přípustné využití

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití pro plochy ÚSES (překryvná funkce)

b) doprovodná zeleň – břehové porosty

c) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

- 3 Podmíněně přípustné využití**
 - a) není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

PLOCHY LESNÍ

(69) **NL Plochy lesní**

- 1 Hlavní využití**
 - a) lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa
- 2 Přípustné využití**
 - a) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
 - b) související dopravní a technická infrastruktura (pouze ke stavbám a zařízením pro lesní hospodářství)
 - c) účelové komunikace, pěší a cyklostezky, hipostezky – pouze v mezích stávajících cest
 - d) drobné vodní plochy
- 3 Podmíněně přípustné využití**
 - a) pozemní komunikace
- 4 Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY PŘÍRODNÍ

(70) **NP Plochy přírodní**

- 1 Hlavní využití**
 - a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
 - b) pozemky a koridory ÚSES (LBK, LBC) a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky
- 2 Přípustné využití**
 - a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
 - b) jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřících nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- 3 Podmíněně přípustné využití**
 - a) dopravní a technická infrastruktura pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení
 - b) lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- 4 Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby (včetně oplocení)
 - b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- 5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(71) **NS Plochy smíšené nezastavěného území**

1 Hlavní využití

- a) trvalé travní porosty, zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu
- b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- c) plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

2 Přípustné využití

- a) drobné vodní plochy, zamokřené plochy
- b) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
- c) účelové komunikace (např. polní cesty), pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- d) související technická infrastruktura (např. závlahy, odvodnění)
- e) protihluková opatření
- f) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pasterectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
- g) opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické přístřešky, hygienická zařízení a informační tabule
- h) prvky drobné architektury (sochy, boží muka) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)

3 Podmíněně přípustné využití

- a) stavby a zařízení technické infrastruktury (pouze v nezbytném, minimalizovaném rozsahu)

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré další stavby
- b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) minimalizace zpevněných ploch
- b) maximální zastavěná plocha přípustných staveb: 100 m²
- c) max. výška přípustných staveb: 4m

PLOCHY SPECIFICKÉ

(72) **XL Plochy specifické – letecká doprava**

1 Hlavní využití

- a) areály, stavby a zařízení střediska Řízení letového provozu ČR
- b) navigační a spojovací zařízení
- c) administrativní plochy a stavby

2 Přípustné využití

- a) výukové prostory
- b) stravovací zařízení
- c) komunikace, parkoviště a garáže pro potřebu areálu
- d) izolační a parková zeleň
- e) pohotovostní bydlení
- f) hřiště pro potřebu areálu
- g) související technická infrastruktura

3 Podmíněně přípustné využití

- a) Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) jakékoliv provozy, nesouvisející s funkcí střediska Řízení letového provozu ČR

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- b) koeficient zastavění: max.30 %,
- c) koeficient zeleně: min. 40 %
- d) max. výška přípustných staveb: 30 m nad terénem (s výjimkou vysílacího zařízení)

(73) XN Plochy specifické – gardenpark

1 Hlavní využití

- a) přírodní park - veřejná, izolační a okrasná zeleň;
- b) stávající výstavní a prodejní areál zahradnictví

2 Přípustné využití

- a) retenční opatření a vodní plochy
- b) opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické přístřešky, hygienická zařízení a informační tabule
- c) prvky drobné architektury (sochy, boží muka, altány, zídky, menhiry, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
- d) cyklostezky
- e) související technická infrastruktura

- f) nekrytá přírodní výstavní plocha

3 Podmíněně přípustné využití

- a) pozemní komunikace a parkoviště pro návštěvníky v případě prokázání nenarušení krajinného rázu
- b) stavby sloužící pro zázemí a provoz parku a zahradnictví
- c) odhumusování ploch pouze do úrovně stanovené vydaným rozhodnutím

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) areály zemědělské výroby
- c) terénní úpravy, modelace terénu zeminou, navážka, deponie, ukládání zeminy
- d) skládka odpadu a materiálu (včetně stavebního odpadu)

5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) koeficient zastavění: max.10 %,

- b) koeficient zeleně: min. 80%
- c) maximální zastavěná plocha přípustných staveb: 100 m²
- d) max. výška přípustných staveb: 4m od rostlého (původního) terénu

(74) **XP Plochy specifické – lesopark**

1 **Hlavní využití**

- významné nezastavitelné plochy veřejně přístupné zeleně, vysoká i nízká zeleň

2 **Přípustné využití**

- pěší cesty, cyklostezky
- dětská hřiště
- vodní plochy
- prvky drobné architektury (altánky, přístřešky pro odpočinek, apod.)
- drobný mobiliář pro rekreaci a sportovní vyžití

3 **Podmíněně přípustné využití**

a) není stanoveno

4 **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- minimalizace zpevněných ploch, užití přírodních povrchů a materiálů
- plochy cest, cyklostezek, drobných dětských hřišť, prvků drobné architektury a drobného mobiliáře nesmí překročit 15% celkové plochy lesoparku

F.3. Základní počty stání

(75) Tabulka pro výpočet dopravy v klidu:

Č.	Účel užívání	Ukazatel základního počtu stání HPP m ² /1 stání	Vázané (%)	Volné (%)
1	Bydlení	85*	90	10
2a	Obchody jednotlivé v parteru	70	10	90
2b	Služby a drobné provozovny			
	(Stravování, restaurace, hospody, řemeslné dílny, opravy, showroomy, výdejny e-shopů, apod.)	40	10	90
2c	Obchod a služby velkoplošné	40	10	90
	(Supermarkety, hypermarkety, obchodní centra)			
3a	Administrativa s malou návštěvností	50	90	10
	(běžné administrativní provozy, sídla firem, projekční ateliéry, apod.)			
3b	Administrativa s velkou návštěvností	45	60	40
	(veřejné a další instituce, úřady, banky, pojišťovny, pošty, apod.,			

	zejména vybavenost s přepážkovým provozem)			
4a	Ubytování dlouhodobé	120	80	20
	(ubytovna pro zaměstnance, apod.)			
4b	Ubytování pro studenty	250	90	10
	(vysokoškolské koleje apod.)			
4c	Ubytování krátkodobé	100	90	10
	(hotely, penziony apod.)			
4d	Institucionální a sociální péče	350	35	65
	(domovy pro seniory, domy s pečovatelskou službou, domovy mládeže, azylové domy, apod.)			
5a	Školství	250	30	70
	(základní škola, střední škola, učiliště, apod.)			
	Jesle, mateřská škola	300	80	20
	Vysoká škola	100	30	70
5b	Vzdělávání / kongres	60	10	90
	(školicí zařízení, přednáškové centrum, kongresové centrum)			
6	Provozy se shromažďovacími prostory	60	20	80
	(kino, divadlo, koncertní, společenské a taneční sály, apod.)			
7	Kulturní instituce	120	20	80
	(galerie, muzea, knihovny)			
8	Zdravotnická zařízení ambulantní	50	30	70
	(poliklinika, zdravotní ordinace, apod.)			
9a	Sportovní centra – provoz s interiérovou hrací plochou (bez diváků)	100	20	80
	(sportovní hala, tělocvična, squash apod.)			
9b	Sportovní centra – provoz bez hrací plochy a bazény	40	10	90
	(wellness, fitness, bowling, plavecký bazén apod.)			
9c	Venkovní sportoviště (bez diváků)**	120	10	90
	(tenisové kurty, volejbal, malý fotbal)			
	Fotbalové hřiště	400	10	90
10	Výroba	100-800	10	90
11	Skladování	200	30	70

* nejvýše však 2 stání na jednotku,

** započítává se venkovní plocha s hřišti a sportovišti

G.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (77) Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění, vymezené ÚP Jenče (dle §170 stavebního zákona):

	Popis VPS
Dopravní infrastruktura	
WD1	Koridor pro modernizaci tratě č. 120 Praha – Kladno VPS D208 a D209 dle ZÚR
WD2	Železniční plochy pro novou trasu modernizované trati Praha - Kladno
WD3	Východní obchvat centra obce propojující silnici II/606 s ulicí Zahradní
WD4	Prodloužení ulice U lesíka na hranu zastavitelných ploch
WD5	Pěší stezka (chodník) podél silnice II/606 směrem na Hostivice.
WD6	Komunikace propojující silnice II/201 a III/0066 v trase podél východní hrany areálu ŘLP
Technická infrastruktura infrastruktura	
WT1	Plocha pro rozšíření ČOV

- (78) Další veřejně prospěšné stavby, opatření a veřejná prostranství vymezení podrobnější dokumentace regulační plány a územní studie.

G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (79) ÚP vymezuje tato veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

	Popis VPO
Založení prvků ÚSES	
WU1	Založení úseku regionálního biokoridoru RK 1142 Břevská Rákosina – Hostouň včetně vložených lokálních biocenter LBC 48, LBC 49, LBC50 a LBC 51.
WU2	Založení lokálního biokoridoru LBK 33
WU3	Založení lokálního biocentra LBC 44
WU4	Založení lokálního biocentra LBC 58A a lokálního biokoridoru LBK 37A
WU5	Založení lokálního biocentra LBC 58 a lokálního biokoridoru LBK 37
WU6	Založení lokálního biocentra LBC 58B
WU7	Založení lokálního biocentra LBC 57 a lokálního biokoridoru LBK 36
Zvyšování retenční schopnosti území	
WR1	Plocha pro založení rybníků

G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- (80) Územní plánem Jenče nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4. Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (81) Územní plánem Jenče nejsou vymezeny žádné plochy pro asanace.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE

UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

- (82) ÚP nevymezuje plochy s možností uplatnění předkupního práva.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- (83) Územní plán Jenče nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, a proto není třeba příslušným orgánem ochrany přírody stanovovat kompenzační opatření.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- (84) Textová část ÚP Jenče má 40 stran včetně stran zadání regulačních plánů. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

Grafickou část návrhu územního plánu Jenče tvoří 4 výkresy:

v.č.B1. Výkres základního členění území	měřítko 1:5000
v.č.B2. Hlavní výkres	měřítko 1:5000
v.č.B3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1:5000
v.č.B4. Výkres pořadí změn v území (etapizace)	měřítko 1:5000

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- (85) ÚP Jenče nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

- (86) ÚP Jenče nevymezuje žádné plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno dohodou o parcelaci.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚP ČINNOSTI

- (87) ÚP Jenče nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno zpracováním územní studie.

N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

N.1. Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu

- (88) ÚP Jenče vymezuje 4 plochy s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu. Jedná se o regulační plány z podnětu a lhůta pro vydání těchto Regulačních plánů stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti ÚP Jenče.

Označení plochy

	Regulační plány
P1	RP-1 Jeneč- Dvory
P2, Z1, Z12	RP-2 Jeneč jih- Brownfield
Z3, Z13	RP-3 Jeneč- západ
Z4, Z14	RP-4 Jeneč- sever

N.2. Obsah zadání regulačních plánů

- (89) Zadání regulačních plánů mají následující strukturu:
1. vymezení řešeného území
 2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
 3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
 4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
 5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
 6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
 7. požadavky na asanace
 8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
 9. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
 10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
 11. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
 12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
 13. požadavky vyplývající z územního plánu

N.3. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU **RP-1 JENEČ- DVORY**

- (90) ÚP Jeneč stanovuje zadání Regulačního plánu RP-1 Jeneč-Dvory takto:

- N.3.1. Území leží na jižním okraji Jenče. Je zařazeno do zastavitelných ploch smíšených obytných - centrálních (SC), řešená lokalita je označena jako P1. Jedná se o přestavbové území zahrad historických statků. Řešené území má rozlohu 4,37 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP - výkresu Základního členění území (ZČU).

- N.3.2. RP bude řešit území plochy smíšené obytné - centrální (SC). RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Nad rámec tohoto ustanovení vyhlášky vymezí RP v souladu s regulativy územního plánu plochy pro veřejné občanské vybavení (školy apod.) o minimálním rozsahu 5% z celkové výměry řešeného území ploch SC-návrh.
Regulační plán stanoví kapacity navrhovaných objektů rodinných a bytových domů jak v ploše přestavby P1, tak v části řešeného území, zahrnujícího stabilizovanou plochu Jádra obce. Maximální počet bytů celkem v řešeném území regulačním plánem nepřesáhne 80.
Regulační plán stanoví v řešeném území 2 etapy výstavby vyznačené ve výkresu etapizace grafické části ÚP a zajistí vzájemnou propustnost pro pěší i automobilovou dopravu na rozhraní etap.
- N.3.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch Z1 a P2 a bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb v ploše SC bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Jeneč pro plochu smíšenou obytnou - centrální (SC).
- N.3.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
S řešeným územím nesouvisí žádné prvky ÚSES.
Ochrana ZPF: Jedná se o přestavbové území. Půdní fond nebude dotčen.
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- N.3.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Důležitou součástí návrhu RP1 bude řešení dopravy a dopravního napojení území. Regulační plán prověří, zda je řešené území možno v omezeném rozsahu napojit na ulici Karlovarská, dalším napojovacím bodem může být křížení ulic U Lesíka-Nouzov-Úhonická. RP zajistí pěší napojení na ulici Karlovarská v místě návsi. Dopravní napojení na ulici Karlovarská v prostoru návsi je přípustné pouze v případě prokázání nemožnosti napojení v jiných polohách.
Podmínkou při návrhu RP-1 a vymezení pozemků je návrh dopravního propojení lokality a návaznost jak na stávající zástavbu, tak na plochy P2 a Z1, tj. koordinace s regulačním plánem RP2 a umožnění propustnosti území pro pěší a automobilovou dopravu.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavňá stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Ze stávající infrastruktury jde zejména o vrchní vedení VN 22 kV.
Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.
Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- N.3.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace; případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
- N.3.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- N.3.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových

komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

- N.3.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území (podle potřeby)
- N.3.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- N.3.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- N.3.12. Návrh RP-2 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.
- N.3.13. Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Jenče.

N.4. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP-2 JENEČ JIH- BROWNFIELD

(91) ÚP Jeneč stanovuje zadání Regulačního plánu RP-2 Jeneč-brownfield:

- N.4.1. Území leží na jižním okraji Jenče. Je zařazeno do ploch pro bydlení (B), řešená lokalita zahrnuje plochy Z1, Z12 a P2. Jedná se o území zemědělského brownfieldu a přilehlých zastavitelných ploch.
Řešené území má rozlohu 9,98 ha a je graficky vyznačeno ve výkrese č.1 ÚP - výkrese Základního členění území (ZČU).
- N.4.2. RP bude řešit území ploch pro bydlení (B).
RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Nad rámec tohoto ustanovení vyhlášky vymezí RP v souladu s regulativy územního plánu plochy pro veřejné občanské vybavení (školy apod.) o minimálním rozsahu 5% z celkové výměry řešeného území ploch B.
Regulační plán stanoví kapacity navrhovaných objektů rodinných domů v ploše přestavby P2, tak v části řešeného území Z1. Maximální počet bytů v řešeném území celkem nepřesáhne 85.
Regulační plán v řešeném území zajistí vzájemnou propustnost pro pěší i automobilovou dopravu na rozhraní s řešeným územím regulačním plánem RP1.
- N.4.3. Navržená struktura zástavby naváže vhodně na plochy zastavěného území i podle možností na plochu přestavby P1.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP při návrhu uliční sítě a veřejných prostranství zohlední průchod osy plánované přistávací a vzletové dráhy letiště Václava Havla Praha.
V jednotlivých zastavitelných plochách, vzniklých podrobným členěním území, stanoví RP regulativy prostorového uspořádání území: stanoví výšku staveb a výškové osazení staveb na základě skutečných terénních poměrů.
Uspořádání staveb v ploše B bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Jeneč pro plochu bydlení.
- N.4.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

N.4.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz, případně zeleň jako součást uspořádání komunikací.

Zastavitelné plochy bydlení mohou být dopravně obslouženy z východního, severního a jižního okraje řešené plochy.

Podmínkou při návrhu RP-2 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu a na plochu regulačního plánu RP1 s ohledem na omezenou možnost napojení na ulici Karlovarská.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií. Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace. Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

N.4.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace; případně plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

N.4.7. RP bude specifikovat plochy pro asanaci objektů zemědělského brownfieldu.

N.4.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

N.4.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území (podle potřeby)

N.4.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí

N.4.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

N.4.12. Návrh RP-2 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordináční výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdaný ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

N.4.13. Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Jenče.

N.5. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP-3 JENEČ-ZÁPAD

(92) ÚP Jenče stanovuje zadání Regulačního plánu RP-3 Jeneč-západ:

- N.5.1. Území leží v západní části Jenče. Je zařazeno do zastavitelných ploch bydlení (B), řešená lokalita je označena jako Z3 a Z13.
Řešené území má rozlohu 12,41 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP - výkresu Základního členění území (ZČU).
- N.5.2. RP bude řešit území plochy bydlení (B).
RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Nad rámec tohoto ustanovení vyhlášky vymezí RP v souladu s regulativy územního plánu plochy pro veřejné občanské vybavení (školy apod.) o minimálním rozsahu 5% z celkové výměry řešeného území ploch B.
Regulační plán stanoví kapacity navrhovaných objektů rodinných domů v ploše Z3. Maximální počet bytů v rodinných domech celkem nepřesáhne 40.
Regulační plán stanoví v řešeném území 2 etapy výstavby vyznačené ve výkresu etapizace grafické části ÚP a zajistí vzájemnou propustnost pro pěší i automobilovou dopravu na rozhraní etap.
- N.5.3. Struktura zástavby, navržená regulačním plánem, bude navazovat na plochy přiléhajícího zastavěného území a umožní adekvátní napojení zastavitelné plochy Z14 využitelné v druhé etapě.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
Uspořádání staveb v ploše B bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Jeneč pro plochu bydlení.
- N.5.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- N.5.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
Zastavitelné plochy bydlení (B) mohou být dopravně obsluženo ze silnice II/606 u severního okraje řešeného území a z ulice Na staré cestě, která končí u jihovýchodního rohu území.
RP navrhne pás veřejné zeleně propojující zeleň na valu mezi skladovacím areálem a obytnými plochami s navrženým lesoparkem jižně od řešeného území.
Podmínkou při návrhu RP-3 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.
Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.
Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií. Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- N.5.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace; případně plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
- N.5.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- N.5.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

- N.5.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území (podle potřeby)
- N.5.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- N.5.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- N.5.12. Návrh RP-3 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.
- N.5.13. Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Jenče.

N.6. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP-4 JENEČ- SEVER

(93) ÚP Jenče stanovuje zadání Regulačního plánu RP-4 Jeneč, Sever:

- N.6.1. Území leží na severním okraji Jenče mezi obytnou zástavbou, skladovacím areálem a železničními plochami. Je zařazeno do zastavitelných ploch bydlení (B), řešená lokalita je označena jako Z4 a Z14.
Řešené území má rozlohu 8,14 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP - výkresu Základního členění území (ZČU).
- N.6.2. RP bude řešit území ploch bydlení (B).
RP vymezí soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Nad rámec tohoto ustanovení vyhlášky vymezí RP v souladu s regulativy územního plánu plochy pro veřejné občanské vybavení (školy apod.) o minimálním rozsahu 5% z celkové výměry řešeného území ploch B.
Regulační plán stanoví kapacity navrhovaných objektů rodinných domů v ploše Z4.
Maximální počet bytů v rodinných domech celkem nepřesáhne 55.
Regulační plán stanoví v řešeném území 2 etapy výstavby vyznačené ve výkresu etapizace grafické části ÚP a zajistí vzájemnou propustnost pro pěší i automobilovou dopravu na rozhraní etap.
- N.6.3. Struktura zástavby, navržená regulačním plánem, bude navazovat na plochy přiléhajícího zastavěného území.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
Regulační plán stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb v ploše B bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Jeneč pro plochu bydlení.
- N.6.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

S řešeným územím nesousedí žádné prvky ÚSES

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

Regulační plán stanoví pro stupeň dokumentace k územnímu řízení na umístování staveb v území podmínku pracování biologického hodnocení výskytu ohrožených druhů a stanovení patřičných podmínek pro projektovou přípravu území.

N.6.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz.

Zastavitelné plochy bydlení (B) mohou být dopravně obslouženy ze západního a severního okraje plochy (napojením na stávající uliční síť).

Podmínkou při návrhu RP-4 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií. Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace. Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

N.6.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického VN vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace; případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

N.6.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

N.6.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

N.6.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území, dále případně územní rozhodnutí na umístění staveb komunikací, inženýrských sítí, staveb rodinných domů a přípustných staveb v území

N.6.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí

N.6.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

N.6.12. Návrh RP-4 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zakresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinální výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

N.6.13. Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Jenče.

O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- (94) ÚP Jenče stanovuje pořadí změn v území, které je zobrazeno ve výkresu č. B5 – Výkres pořadí změn v území (etapizace). Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou rozděleny do dvou etap výstavby.
- (95) **1. etapa** zahrnuje:
- zastavitelné plochy Z1 až Z11
- plochy přestavby P1, P2 a P3
- plochy dopravní infrastruktury WD1 až WD5
- plochu technické infrastruktury WT1
- (96) **2. etapa** zahrnuje:
- zastavitelné plochy Z12, Z13 a Z14
- (97) Společné ustanovení pro 1. a 2. etapu:
Před zahájením nové výstavby musí být zajištěno napojení na dostatečně kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě včetně prokázání likvidace odpadních vod na dostatečně kapacitní ČOV je nová zástavba nepřipustná. V případě nedostatečné kapacity ČOV je výstavba podmíněna její intenzifikací.
- (98) Výstavba v plochách B, zařazených ve 2. etapě, je možná pouze za těchto podmínek:
a) po využití, resp. zastavění minimálně 80 % výměry ploch stejného způsobu využití, zahrnutých do 1. etapy za současného splnění podmínek „společného ustanovení pro 1. a 2. etapu“
b) realizovaná intenzifikace obecní ČOV
c) nejdříve v roce 2040.

P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCH. ČÁST DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

- 99) ÚP Jenče stanovuje, že v rámci projektové přípravy architektonicky a urbanisticky významných staveb (stavebních úprav, přístaveb, změn staveb a novostaveb) v plochách SC, vymezených jako Jádru obce ve výkresu č.B2, může architektonickou část dokumentace vypracovat pouze autorizovaný architekt.
- 100) ÚP Jenče vymezuje plochy, určené pro zpracování regulačních plánů RP1, RP2, RP3 a RP4 ve výkresu č.B1, a stanovuje, že dokumentace může vypracovat pouze autorizovaný architekt.