

**Praha:** 15. 8. 2018  
**Číslo jednací:** 097475/2018/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_097475/2018/KUSK  
**Vyřizuje:** Bc. Soňa Kučerová / I. 788  
**Značka:** OŽP/Kuč

Městský úřad Černošice  
Úřad územního plánování  
Riegrova 1209  
252 28 Černošice

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, s použitím ustanovení § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

## SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

k návrhu **zadání** územního plánu

### Jesenice

Požadavky vyplývající na urbanistickou koncepci územního plánu:

- Návrh územního plánu bude vycházet ze stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD, předpokládá se ponechání stávajících zastavitelných ploch. Plochy zařazené v platné ÚPD do kategorie výhled/rezerva budou prověřeny k vypuštění.
- Provéřít potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržitosti výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti a technické infrastruktury (nejen kapacitu ČOV, ale i ostatní technickou infrastrukturu – vodovod, dešťovou i splaškovou kanalizaci, elektrické vedení).
- Vytvořit podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, což přispěje ke zvýšení zaměstnanosti v obci a snížení dojezdu občanů za prací do Prahy a také ke zvýšení ekonomické samostatnosti. Umožnit vznik polyfunkčního území s možností promíchání navzájem se nerušících funkcí vč. ploch bydlení.
- Provéřít podmínky využití v plochách stávajících chatových lokalit (Osnice, Horní Jirčany), včetně podmínek prostorového uspořádání (regulativů). U lokalit v hodnotném krajinném prostředí se nepředpokládá žádný další rozvoj obdobně jako ve stávající platné ÚPD.
- Provéřít možnosti vynětí lesních pozemků se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci z pozemků určených pro plnění funkce lesa. Provéřít změnu využití těch lesních pozemků malých výměr, které jsou dotčeny stavbami chat a nemají souvztažnost s dalšími lesními komplexy případně jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných lokalit (k. ú. Osnice, Horní Jirčany).
- Zajistit největší možnou ochranu zemědělského půdního fondu (převážně I. a II. bonity).

- Zamezit srůstání sídel.
- Provéřít podmínky využití pozemků v prolukách a v celém zastavěném území ve vztahu k požadavku na minimální velikost parcely (např. pozemky parc. č. 775/1, 702/2, 118/116, k. ú. Jesenice; pozemky parc. č. 397/8, 397/3, 397/4, 182/50, k. ú. Osnice; pozemky parc. č. 395/104, k. ú. Zdiměřice a pozemky parc. č. 165/2, 185/39 a 185/38, k. ú. Horní Jirčany).
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.
- Provéřít vhodné funkční využití st. 58/3 (zbořeniště), k. ú. Jesenice, sloužící jako přístupová komunikace pro přilehlé pozemky.
- Pozemky parc. č. 90/1, 102/2, 103/2, 810/2 a staveb 1/1, 1/2, k. ú. Jesenice, prověřit do ploch funkčně smíšené centrální zóny - SC (sjednocení s okolními pozemky).
- Pozemek parc. č. 143/920, k. ú. Jesenice; pozemek parc. č. 246/186, prověřit do ploch bydlení a komunikace (sjednocení s okolními pozemky a zanesení skutečného stavu).
- Pozemky parc. č. 194/5, 194/6, 194/63, PK 197, PK 198/3, k. ú. Jesenice, prověřit do ploch výrobní a skladovací plochy, posoudit posunutí komunikace západním směrem.
- Při vymezování a stanovení podmínek využití plochy výrobní a skladové snížit min. plochy zeleně na 30%.
- Provéřít změnu trasování koridoru kolejové příměstské dopravy jižním směrem pod plánovaný obchvat, prověřit změnu dotčených pozemků např. do ploch SC, zohlednit potřebu dostatečných odstavných parkovacích ploch.
- Provéřít návrh komunikace v areálu statku, stavby č. 4/1-4/10, k. ú. Osnice, tak aby nerozdělovala areál na dvě části.
- Pozemek parc. č. 395/104, k. ú. Zdiměřice, prověřit do ploch bydlení (sjednocení s okolními pozemky) s podmínkou navržení jiného vhodného přístupu k pozemku parc. č. 169/1.

## **1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

### **Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. N. M. Rašáková, l. 842)**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF požaduje, aby bylo v dalším stupni

pořizování územně plánovací dokumentace provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF:

Plochy s předpokládaným záborem ZPF musí být přesně lokalizovány, popsány konkrétními údaji o výměře, kultuře, bonitovaných půdně ekologických jednotkách a třídách ochrany ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF a v ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF, a odůvodněny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

**Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. N. M. Rašáková, l. 842)

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, požaduje, aby bylo v další fázi projednávání územního plánu provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) zahrnující výčet dotčených PUPFL, rozsah požadovaného záboru, účel záboru a jeho odůvodnění.

Pokud mají být v návrhu územního plánu vymezeny zastavitelné plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, doporučuje orgán státní správy lesů, aby bylo tzv. ochranné pásmo lesa vyznačeno v grafické části územně plánovací dokumentace tak, aby bylo možné předcházet případným sporům ohledně umístování staveb v přílišné blízkosti lesa.

**Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Jesenice **sděluje:**

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

**Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů**

Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k uplatnění stanoviska k návrhu zadání územního plánu Jesenice příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

**Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona**

## č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Jesenice **neuplatňuje připomínky.**

### 2. Odbor dopravy (H. Lacková, l. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů doporučuje v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch. **Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.**

Dále

- prověřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a ZPK, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení, apod.)
- v ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi
- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

### 3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zadání územního plánu Jesenice. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

---

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 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 uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

## STANOVISKO

k návrhu **zadání** územního plánu

### Jesenice

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 citovaného zákona a předloženého návrhu zadání **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Jesenice na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA)**, po obsahové stránce podle přílohy stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- Vyhodnotit vlivy ploch na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní zátěží, hlukovou expozicí, znečišťováním ovzduší, zábořem zemědělského půdního fondu, vhodnost umístění sportovišť v kontextu obytné zástavby, vlivy na odtokové poměry, znečišťování ovzduší atd.).
- Vyhodnotit možné střety zájmů ploch s různým funkčním využitím.

- Vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví a všech složek životního prostředí.
- Dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat.
- Vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v příloze stavebního zákona. Ve vyhodnocení SEA se požaduje navíc zohlednit obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání ÚP.
- V příslušné části odůvodnění návrhu ÚP bude uvedeno, jak bylo do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele změny ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití předběžného projednání ve smyslu § 15 citovaného zákona.

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh územního plánu Jesenice vč. vyhodnocení SEA v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Odůvodnění: Předložený návrh zadání ÚP Jesenice zahrnuje především požadavky na zachování stávajících zastavitelných ploch, prověření drobného rozšíření zastavitelných ploch zejména pro podnikatelské aktivity malého a středního rozsahu, umožnění vzniku polyfunkčního území především v opuštěných areálech a plochách. Dle předloženého návrhu zadání je v území nutné řešit rozšíření základní veřejné infrastruktury jako je zvýšení kapacity MŠ, ZŠ, výstavba vodovodu, kanalizace, zařízení pro seniory, zdravotního střediska, sportovně rekreačního areálu a přesun a rozšíření fotbalového hřiště. Dále bude v návrhu ÚP stanovena pozice terminálu kolejové příměstské dopravy, bude prověřena plocha pro dopravu v klidu, bude prověřena potřeba rozšíření plochy pro ČOV, bude vymezeno území pro zázemí technických služeb a sběrný dvůr a bude umístěna plocha pro každodenní rekreaci obyvatel.

Byť je v předloženém návrhu zadání deklarováno, že nedojde k významnému navýšení zastavitelné plochy, nelze predikovat, že plánované umístění ploch nezpůsobí budoucí konflikty mezi plochami s rozdílným způsobem využití především v podobě možného nárůstu dopravního zatížení a případných negativních vlivů na hlukovou a emisní situaci, zábor zemědělského půdního fondu a vliv na odtokové poměry v území. Současně mohou některé návrhy na využití ploch zahrnovat i záměry, které zakládají rámec záměrů dle zákona č. 100/2001 Sb. (např. zdravotnické areály, rozšíření ČOV, plochy pro podnikatelské aktivity, sportovní areály, terminál kolejové příměstské dopravy). Navrhovanou změnou se nepředpokládá významná změna základní koncepce rozvoje obce a nepožaduje se zpracování variant řešení koncepce územního plánu Jesenice. Přeshraniční vliv koncepce není pravděpodobný.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 097474/2018/KUSK ze dne 13. 8. 2018 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i

zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů v rozsahu působnosti krajského úřadu.

Příslušný úřad shledal prověřované změny z hlediska střetů funkčního využití za významné a s přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb.

Bc. Hana Křížová, l. 510

JUDr. Jiří Holub  
ředitel Krajského úřadu Středočeského kraje