Příloha č. 4 – Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.

Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve společném jednání o Návrhu územního plánu Jesenice a Vyhodnocení vlivů Územního plánu Jesenice na udržitelný rozvoj území.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
D/ Připomínky				
1	[redacted]	103720/2022 ze dne 8. 7. 2022	Navrhuje parkoviště u hřbitova v části Osnice. Ideálně na pozemku 124/5, k.ú. Osnice.	**Připomínce se nevyhovuje.** Stávající hřbitov v části Osnice má výměru přibližně 1 200 m². Již původní územní plán, v rámci Změny č. 4 z roku 2019, vymezil plochu pro jeho rozšíření v rozsahu přibližně 1,12 ha, tedy v obdobném rozsahu, jako je navrhováno v současném územním plánu. V rámci plochy OH – občanské vybavení – hřbitovy je přitom podle stanovených podmínek využití možné umístit také parkovací plochy pro návštěvníky hřbitova. Potřeba parkování návštěvníků je proto řešitelná v rámci navržené plochy hřbitova a není nutné vymezovat samostatnou plochu parkoviště na pozemku parc. č. 124/5, k. ú. Osnice. Pozemek parc. č. 124/5, k. ú. Osnice, navrhovaný připomínkujícím jako vhodný pro umístění parkoviště, se nachází přes komunikaci, přímo nenavazuje na plochu hřbitova a jeho vymezení jako samostatné plochy pro parkování proto není v rámci koncepce řešení hřbitova odůvodněné. Současně byla v rámci úpravy návrhu územního plánu plocha Z80 sloučena s plochou K57, čímž se vytváří širší prostor pro řešení dopravní obslužnosti a dopravy v klidu v návaznosti na rozvojovou plochu Z80. Řešení parkování a dopravní obsluhy hřbitova tak není v územním plánu opomenuto, ale je ponecháno k řešení v rámci navazujícího území a podmínek využití příslušných ploch. Navrhované řešení současně umožňuje využít stávající prostor vjezdu a navazující plochy pro řešení dopravy v klidu.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Z uvedených důvodů není požadavek na vymezení samostatného parkoviště na pozemku parc. č. 124/5, k. ú. Osnice, do územního plánu zapracován.
			Prodloužení ulice Růžová od křižovatky s ulicí Dobřejovická jižním směrem k silnici II/101 a její napojení na tuto silnici. U pozemku p.č. 688/1 v k.ú. Osnice silnice II/101 (plocha DS) s rozšířením koridoru pro napojení navrhované komunikace tak, aby bylo z / na prodlouženou komunikaci možné odbočení ze směrů Jesenice i Říčany. Převedení plochy cca 1400m2 navrhovaného koridoru komunikace z využití AZ na DS.	**Připomínce se vyhovuje.** Prodloužení ulice Růžová od křižovatky s ulicí Dobřejovickou jižním směrem k silnici II/101 je z hlediska dopravního řešení vhodné. Navržené prodloužení umožní přímé napojení na silnici II/101 a přispěje k odlehčení stávající křižovatky u hřbitova. Současně dojde ke zlepšení dopravní obsluhy rozvojové plochy Z50, určené pro smíšené obytné venkovské využití, která bude vhodněji obsloužena z více směrů. Pro zajištění tohoto dopravního řešení bude v návrhu územního plánu prodloužen koridor veřejné dopravní infrastruktury CPU.DS07 jižním směrem až k silnici II/101. Navazující plocha bude zachována ve stávající výměře a bude upravena tak, aby bylo možné nové komunikaci zajistit odpovídající dopravní napojení. Při řešení napojení na silnici II/101 bude zohledněna možnost odbočení na prodlouženou komunikaci ve směru od Jesenice i Říčan. Podél silnice II/101 bude současně zachován pás zeleně v návaznosti na plochu hřbitova a plochu Z50. Zbytkový trojúhelník v prostoru pozemku parc. č. 124/5, k. ú. Osnice, bude vymezen jako plocha zeleně K.93 – ZO (zeleň ochranná a izolační). Tím bude zajištěno zachování zeleného pásu podél silnice II/101 a vhodná návaznost na okolní plochy. Požadavek na prodloužení komunikace a úpravu navazujících ploch je tedy v návrhu územního plánu zohledněn vymezením plochy CPU.DS07 a K.93 (ZO).

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
2	[redacted]	109997/2022 ze dne 29. 7. 2022	Pozemek parc. č. 812, k.ú. Osnice Doplnit v novém ÚP plochy s využitím SV o přípustné využití dle stávajícího ÚP – plocha pro stavby k ustájení koní, stavby pro jezdecký sport, jezdeckou školy a její zázemí a související podpůrné a doprovodné aktivity.	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek parc. č. 812 v k. ú. Osnice je dlouhodobě využíván pro chov koní a související jezdecké aktivity. Na pozemku se nachází stavba pro zemědělství, která svým charakterem přesahuje rámec běžné drobné chovatelské činnosti předpokládané v plochách SV – smíšené obytné venkovské. Návrh územního plánu v plochách SV připouští chovatelskou činnost a drobné stavby s ní související za podmínky, že nedojde ke snížení pohody bydlení. Toto vymezení však nemusí jednoznačně pokrývat stávající areály pro jezdectví a chov koní se specifickým provozním charakterem, zejména stavby pro ustájení koní, jezdecký sport, jezdeckou školu a související zázemí a doprovodné aktivity. Výslovným doplněním těchto činností se proto předchází případným výkladovým nejasnostem. Z urbanistického hlediska je žádoucí stabilizovat stávající způsob využití pozemku jako součást tradičního venkovského charakteru Osnice. Jedná se o dlouhodobě existující využití území, nikoli o vytvoření nového rozvojového záměru. Současně je vhodné zachovat ochranu obytného prostředí v plochách SV a nepřipustit zásadní kapacitní rozšiřování těchto aktivit. Do podmínek využití ploch SV proto bude doplněno, že jsou zde přípustné stávající areály pro jezdectví a chov koní, včetně staveb k ustájení koní, staveb pro jezdecký sport, jezdecké školy a jejich zázemí a souvisejících podpůrných a doprovodných aktivit, a to za podmínky zásadního nenavyšování kapacity. Konkrétní počet koní nebude stanoven, aby regulace zůstala obecná a přiměřená. Tímto řešením je zachován a stabilizován stávající způsob využití pozemku parc. č. 812, k. ú. Osnice, při současném zachování ochrany obytného prostředí v plochách SV. Požadavek na doplnění uvedeného přípustného využití je proto do návrhu územního plánu zapracován.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
3	[redacted]	110264/2022 ze dne 28. 7. 2022	Na pozemcích 194/144, 194/146, 194/174, 194/160, 194/164 a 194/1, k.ú. Jesenice, plocha Z41, zachovat využitelnost danou současně platným územním plánem pro plochy KO.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky parc. č. 194/144, 194/146, 194/174, 194/160, 194/164 a 194/1 v k. ú. Jesenice (plocha Z41) byly v dosud platném územním plánu součástí plochy KO – ostatní komerční plochy. Tato plocha umožňovala široké spektrum komerčních aktivit, včetně staveb pro obchod, služby, skladování, nerušící výrobu a spedici, logistiku, administrativu, výzkum, sportovní haly, restaurace apod. Území bylo na základě této regulace z převážné části zastavěno halovými a logistickými objekty. V návrhu nového územního plánu je plocha zařazena do typu OK – občanské vybavení veřejné a komerční slučitelné s výrobní funkcí, jehož definice je užší a primárně směřuje na zařízení obchodu, nevýrobních služeb, administrativy či odborného školství, přičemž některé formy komerční vybavenosti jsou označeny jako nevhodné. V odůvodnění návrhu však není výslovně uvedeno, že by záměrem bylo změnit dosavadní funkční charakter území nebo omezit existující komerční a logistické využití. S ohledem na skutečnost, že území je již stabilizováno jako komerční areál s halovou a logistickou zástavbou, a že toto využití bylo umožněno a realizováno na základě platného územního plánu, je žádoucí zachovat jeho využitelnost v rozsahu odpovídajícím původní ploše KO. Nepřiměřené zúžení přípustného využití by mohlo vést k omezení stávajících provozů a ke zpochybnění právní jistoty vlastníků. Úprava proto spočívá v doplnění stávajících komerčních areálů do přípustného využití tak, aby byl zachován dosavadní rozsah využití umožňující haly, logistické a skladové areály a související komerční činnosti. Nejedná se o rozšíření zastavitelného území ani o nový rozvojový záměr, ale o zachování kontinuity funkčního využití území a respektování již realizovaného stavu.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Tímto řešením je zajištěna stabilita a předvídatelnost regulace území a návrh územního plánu je uveden do souladu s dosavadním způsobem využití a s legitimním očekáváním vlastníků.
			Aby funkční plocha Z41 ba jižní straně respektovala hranicí mých pozemků parc.č. 194/144, 194/164 a 194/1 (oddělená část – v řízení v rámci stavby obchvatu) v k. ú Jesenice u Prahy a byla vedena po katastrální hranici pozemků nikoli mimo ni tak, jak je to nyní navrženo – viz plocha zakreslená ve schématu	**Připomínce se nevyhovuje.** Požadavek na úpravu jižní hranice plochy Z41 tak, aby přesně respektovala katastrální hranice pozemků parc. č. 194/144, 194/164 a 194/1 v k. ú. Jesenice u Prahy, byl prověřen na podkladě hlavního výkresu návrhu územního plánu a s ohledem na limity využití území. Jižní okraj plochy Z41 je situován v bezprostřední návaznosti na silnici II. třídy (obchvat), pro kterou je stanoveno ochranné pásmo v šířce 15 m od osy vozovky. Část dotčených pozemků se nachází v tomto ochranném pásmu, které představuje zákonný limit využití území a musí být při vymezování zastavitelných ploch respektováno. Z tohoto důvodu není možné mechanicky přizpůsobit hranici zastavitelné plochy průběhu katastrální hranice, pokud by tím došlo k zahrnutí území s významným omezením vyplývajícím z ochranného pásma komunikace. Vymezení plochy Z41 v návrhu územního plánu vychází z komplexního posouzení urbanistické koncepce, dopravních vazeb a ochranných pásem dopravní infrastruktury, nikoli pouze z vlastnických vztahů. Územní plán musí tyto limity respektovat bez ohledu na průběh parcelace. Samotná skutečnost, že hranice funkční plochy nekopíruje přesně hranici jednotlivých pozemků, proto není důvodem k její změně. Z uvedených důvodů zůstává vymezení plochy Z41 v jižní části beze změny.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
4	[redacted]	110265/2022 ze dne 28. 7. 2022	Žádám o zařazení mých pozemků a pozemků sousedních ležících jižně od budovaného obchvatu až po zelený pás pod vedením VN, východně po lokální biokoridor LK05 do zastavitelných ploch se způsobem využitím na výrobu a skladování – VD, případně s využitím jako plochy smíšené výrobní HK nebo občanské vybavení komerční s dopravním připojením plochy na sjezd z obchvatu	**Připomínce se nevyhovuje.** Urbanistická koncepce nepodporuje fragmentizaci výstavby mimo návaznost na zastavěné území. Plocha, kterou podatel navrhuje k zástavbě je oddělena od sídla Jesenice komunikací 101/II a zároveň se nachází v oblasti s výskytem úrodné půdy s vysokou bonitou, I. třídou ochrany, které nejsou vhodné k vynětí. V územním plánu je dostatek ploch pro komerční využití dosud nevyužitých.
5	[redacted]	110304/2022 ze dne 29. 7. 2022	Shodná s připomínkou č.2. Shodný podatel i obsah.	**Připomínce se vyhovuje.** Shodné s připomínkou č.2
6	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha	110334/2022 ze dne 29. 7. 2022	1. V hlavním a koordinačním výkrese požadujeme vymezit dálnici DO jako plochu dopravní infrastruktury DS v celém rozsahu dálničního tělesa, tedy včetně zářezů a násypů. Těleso dálnice je nedílnou stavební a funkční součástí dálnice, proto požadujeme, aby bylo vyznačeno jako plocha DS, nikoliv ZO.	**Připomínce se vyhovuje.** Předmětem připomínky je způsob vymezení dálnice D0 v hlavním a koordinačním výkrese územního plánu. Ředitelství silnic a dálnic požaduje, aby byla dálnice vymezena jako plocha dopravní infrastruktury v celém rozsahu dálničního tělesa, tedy nejen v trase komunikace samotné, ale i včetně souvisejících násypů a zářezů. Dálniční těleso představuje nedílnou stavební a funkční součást dálnice. Násypy, zářezy a další terénní úpravy nejsou samostatnými krajinnými či zelenými plochami, ale konstrukčními prvky dopravní infrastruktury, které zajišťují stabilitu, bezpečnost a provozuschopnost komunikace. Jejich vymezení jako ploch zeleně (ZO) by neodpovídalo jejich skutečné funkci ani majetkoprávnímu a technickému režimu těchto pozemků a mohlo by vést k interpretačním nejasnostem při navazujících řízeních. Na základě dohody s Ministerstvem dopravy bude proto dálnice D0 v hlavním a koordinačním výkrese vymezena jako plocha

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				dopravní infrastruktury (DS) v celém rozsahu dálničního tělesa, včetně násypů a zářezů. Pro tento účel bude namísto plochy ZO vymezena plocha DS.x (doprava silniční speciální) oboustranně lemující stávající koridor D0. Tato plocha umožní realizaci dopravní a technické infrastruktury související s dálnicí, včetně umístění doprovodné zeleně a protiprašných dřevin. Současně bude v regulativech stanoveno nepřípustné využití tak, aby v této ploše nebylo možné umisťovat odpočívky. Navržené řešení tak respektuje požadavek ŘSD na jednoznačné vymezení dálničního tělesa jako součásti dopravní infrastruktury a zároveň umožňuje zachovat potřebné krajinářské a ochranné prvky v bezprostředním okolí dálnice.
			2. V koordinačním výkrese požadujeme zakreslit silniční ochranné pásmo dálnice DO v souladu s §30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek Ředitelství silnic a dálnic na zakreslení silničního ochranného pásma dálnice D0 v koordinačním výkrese je oprávněný. Silniční ochranné pásmo je vymezeno v souladu s § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a představuje významný limit využití území, který je nezbytné v územně plánovací dokumentaci zohlednit. Na základě dohody s Ministerstvem dopravy bude tento požadavek respektován a silniční ochranné pásmo dálnice D0 bude do koordinačního výkresu doplněno. Podmínka bude zapracována do Návrhu ÚP Jesenice pro veřejné projednání.
			3. V textové části, kapitole D. 12.Silnični doprava, požadujeme u záměru dálnice D3, pro kterou je vymezen koridor CNZ-D005, vypustit první odrážku v podmínkách pro rozhodování v území. Problematika prašnosti, imisi a hluku je řešena v dokumentaci EIA a v navazujících podrobných technických studií, na základě kterých jsou	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na výsadbu pásu vzrostlých dřevin s protiprašnou funkcí u záměru dálnice D3 představuje opatření přílišné technické podrobnosti, které neodpovídá úrovni řešení územního plánu. Problematika hluku, emisí a prašnosti je standardně řešena v rámci procesu EIA a v navazujících stupních projektové

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			stanovena opatření pro zajištění splnění platných hygienických limitů. Podmínky v návrhu UP jsou uplatněné nad rámec zákonných požadavků a svým charakterem neodpovídají podrobnosti územního plánu	dokumentace, kde jsou na základě podrobnějších podkladů stanovována konkrétní ochranná a kompenzační opatření. Na základě dohody s Ministerstvem dopravy bude proto odrážka „v rámci stavby vysadit pás vzrostlých dřevin s protiprašnou funkcí, oddělující křižovatku D3 × D0 vč. navazujících úseků od obytné zástavby města“ z textové části kapitoly D.1.2 Silniční doprava vypuštěna. Současně bude text upraven obecněji tak, aby požadoval zajištění splnění všech stanovených hlukových limitů dle příslušných zákonných a podzákonných právních předpisů, v souladu s požadavky orgánu ochrany veřejného zdraví. Tím bude zachováno respektování hygienických limitů, aniž by územní plán obsahoval nepřiměřeně podrobná technická opatření.
			4. Záměr kolektorových komunikaci požadovaných Ministerstvem vnitra v souvislosti s napojením dálnice D3 na DO, požadujeme uvést v textové časti UP včetně zařazeni mezi VPS, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na doplnění záměru kolektorových komunikací souvisejících s napojením dálnice D3 na D0 do textové části územního plánu je oprávněný. Tyto komunikace představují dopravní infrastrukturu vyvolanou realizací dálniční křižovatky a je proto vhodné je v územním plánu uvést. Záměr kolektorových komunikací bude doplněn do textové části územního plánu. Současně budou na základě projektové dokumentace vymezeny jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění
			5. V grafických přílohách UP požadujeme pro umístění a realizaci kolektorů vymezit koridor po obou stranách dálnice D0 v rozsahu dle TES „D0 kolektory mezi MUK EXIT 1, D3 a MÚK EXIT 82 Jesenice (Pragoprojekt as… 06/2018), s hranicí koridoru vedenou ve vzdálenosti minimálně 50	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na vymezení koridoru pro kolektorové komunikace podél dálnice D0 vychází z technické studie „D0 kolektory mezi MÚK EXIT 1, D3 a MÚK EXIT 82 Jesenice“ (Pragoprojekt, 06/2018). Kolektorové komunikace představují doprovodnou dopravní infrastrukturu dálnice, která zajišťuje obsluhu okolního území a oddělení místní dopravy od tranzitní dopravy na dálnici.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			m vně od hrany stávajícího tělesa dálnice (vnější hranice nasypu, zářezu).	Z důvodu zajištění územní ochrany tohoto záměru bude v grafických přílohách územního plánu vymezen koridor po obou stranách dálnice D0 v rozsahu dle uvedené technické studie, s hranicí koridoru vedenou minimálně 50 m od vnější hrany stávajícího tělesa dálnice. Tento požadavek bude do návrhu územního plánu zapracován.
			6. V textové části UP požadujeme v kapitole dopravní infrastruktury silniční uvést záměr umístěn odpočívek Osnice. Jako související stavby s dálnici Do požadujeme odpočívky Osnice vpravo a Osnice vlevo zařadit mezi VPS, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit	**Připomínce se nevyhovuje.** Požadavek na doplnění záměru odpočívek Osnice vpravo a Osnice vlevo do textové části územního plánu a jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby není akceptován. Na základě dohody s Ministerstvem dopravy nebudou odpočívky na dálnici D0 v rámci návrhu územního plánu vymezovány. Vymezení odpočívek by zároveň znamenalo významné zábory zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že tento záměr nebyl součástí projednaného návrhu a nebyl prověřen v rámci dosavadního procesu projednávání územního plánu, není vhodné jej do dokumentace doplňovat v této fázi pořizování územního plánu. Z těchto důvodů nebude požadavek do návrhu územního plánu zapracován.
			7. V grafických přílohách UP požadujeme vymezit pro dálniční odpočívky Osnice vpravo a Osnice vlevo plochy dopravní infrastruktury. Plochy pro odpočívky požadujeme vymezit v souladu s technickou prověřovací studií Do odpočívky Osnice (Pragoprojekt as, 01/2017) s tím, že hranice vymezovaných ploch bude po obvodě zvětšena o 20 m. Odpočívky požadujeme vymezit i ve výkrese VPS.	**Připomínce se nevyhovuje.** Viz odůvodnění předchozího bodu

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			8. Požadujeme v plochách s rozdílným způsobem využití navazujících na koridory pro dopravní infrastrukturu zařadit do přípustného využiti dopravní a technickou infrastrukturu	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce se vyhovuje. Požadavek na doplnění dopravní a technické infrastruktury mezi přípustné využití v plochách s rozdílným způsobem využití navazujících na koridory dopravní infrastruktury je opodstatněný, neboť umožní realizaci staveb a zařízení souvisejících s dopravními koridory a zajistí lepší koordinaci dopravní a technické infrastruktury v území. Regulativy dotčených ploch budou proto upraveny tak, aby dopravní a technická infrastruktura byla zařazena mezi přípustné využití. Tento požadavek bude do návrhu územního plánu zapracován.
			9. Pro realizaci záměrů v ploše Z2 požadujeme stanovit podmínku prokázání, že nebude překročena kapacita MÚK Jesenice.	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na stanovení podmínky pro realizaci záměrů v ploše Z2 je opodstatněný s ohledem na kapacitní možnosti mimoúrovňové křižovatky Jesenice (MÚK Jesenice), která zajišťuje napojení území na dálnici D0. Rozvoj této plochy může generovat významné dopravní zatížení, které by mohlo negativně ovlivnit funkčnost a plynulost dopravy na této křižovatce. Z tohoto důvodu bude do podmínek pro rozhodování v území doplněn požadavek, aby v rámci přípravy konkrétních záměrů v ploše Z2 bylo prokázáno, že doprava vyvolaná navrhovanou zástavbou nepovede k překročení kapacity MÚK Jesenice. Toto prokázání bude provedeno v navazujících stupních projektové přípravy, zejména formou dopravně-inženýrského posouzení nebo dopravní studie. Stanovení této podmínky umožní koordinovat rozvoj území s kapacitními možnostmi stávající dopravní infrastruktury a předejít negativním dopadům na provoz na dálnici D0 a souvisejících komunikacích.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
7	[redacted]	111957/2022 ze dne 5. 8. 2022	Nesouhlasí se zařazením pozemku **parc.č. 22/1 v k. ú. Osnice** do plochy PZ, ale žádá o zařazení do plochy BI.	**Připomínce se vyhovuje.** V původním územní plánu se jednalo o zastavitelnou plochu pro bydlení. Návrh územního plánu pro společné jednání plochu přesunul do plochy zeleně PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně. Plocha se nachází uprostřed obytné zástavby, je napojena pouze úzkým krčkem o šíři cca 5 m na komunikaci Na Babě a má výměru cca 3600 m². Přesun do veřejné zeleně není důvodný, jako veřejnou zeleň lze vzhledem k poloze pozemek jen obtížně využít.
8	[redacted]	113779/2022 ze dne 14. 8. 2022	Žádá o zařazení části pozemku **parc.č. 130/40, k.ú. Osnice** a to na obytné území BC-3,orná půda či jiný druh a způsob využití tak, abych mohl pozemek odkoupit od MÚ Jesenice.	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek je součástí původní urbanistické koncepce, která vhodným způsobem podporuje prostupnost území a navrhla pěší komunikaci mezi rodinnými domy směrem do volné krajiny. Návrh nového územního plánu tuto koncepci přejímá a potvrzuje. Připomínka se týká části pozemku města, který si podatel připomínky přičlenil k pozemku svého rodinného domu a oplotil. Připomínka se týká osobních zájmů podatele a je na úkor zájmů veřejných. Proto jí nebylo vyhověno.
9	[redacted]	113927/2022 ze dne 15. 8. 2022	Nesouhlasí se zařazením pozemků **parc.č. 11/1, 11/2, 11/3, 14, 17/1, 17/2, 299 v k. ú. Osnice** do plochy SV, na místo toho, aby byly stejně jako rodinné domy z okolí starší zástavby zařazeny do ploch BV (bydlení venkovské). Důvodem je zejména nedostatek parkovacích míst a omezené množství prostoru Na Návsi absorbovat vetší dopravní zátěž oproti té stávající, neboť jde o koncovou a v podstatě slepou lokalitu staré osnické zástavby.	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha, ve které se nacházejí zmíněné pozemky, je vymezena pro smíšené využití, zejména pro bydlení s možností umístění občanského vybavení. Toto vymezení je součástí dlouhodobé koncepce města Jesenice, kterou nový územní plán potvrzuje. V podmínkách plochy SV – smíšené obytné venkovské je uvedeno, že„ nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku“. Tato podmínka zaručuje, že případně nové využití bude podmíněno dostatkem parkovacích míst přímo na pozemku a nikoli na přilehlých veřejných prostranstvím. Připomínka nebyla z tohoto důvodu zapracována.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
10	[redacted]	113929/2022 ze dne 15. 8. 2022	Nesouhlasí s tím, aby Plocha AX byla určena pouze pro jezdectví a chov koní bez halové zástavby a aby dle podmínek využití v kapitole F. bylo možné jezdecké haly stavět pouze v přímé návaznosti na zastavěné území. Požaduje, aby: ad a)bylo možné v ploše AX u změny č. Z83 stavět haly nejen v přímé návaznosti na zastavěné území, ale i za aktuálního faktického stavu jeho pozemku parc.č. 895 a pozemků okolních	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce se vyhovuje. Požadavek na zrušení podmínky, která umožňuje umisťování jezdeckých hal pouze v přímé návaznosti na zastavěné území, je v případě plochy Z83 opodstatněný. Vzhledem k poloze této plochy a stávajícímu uspořádání pozemků není možné zajistit výstavbu haly v přímé návaznosti na zastavěné území, přestože je plocha určena pro využití související s jezdectvím a chovem koní. Podmínka přímé návaznosti by tak v tomto konkrétním případě fakticky znemožnila realizaci záměrů odpovídajících stanovenému způsobu využití plochy. Z tohoto důvodu bude uvedená podmínka v regulativech upravena tak, aby umožnila umístění jezdecké haly i bez přímé návaznosti na zastavěné území v ploše Z83. Tato úprava bude do návrhu územního plánu zapracována.
			ad b)regulace u pozemku parc.č. 895 v k.ú. Osnice (u plochy AX a změny č. Z83) stanovila maximální výšku jezdecké haly 6 metrů – za této podmínky by nebylo možné jezdeckou halu (za použití přírodních materiálů nenarušující krajinný ráz) realizovat. b)se přípustná výška jezdecké haly v regulativech u plochy AX v územním plánu zvýšila na maximálně 10 metrů stejně, jako je to v aktuálně platném územním plánu	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na úpravu maximální přípustné výšky jezdecké haly v ploše AX je opodstatněný. Stanovení maximální výšky 6 m by v praxi neumožňovalo realizaci jezdecké haly odpovídající provozním a technickým požadavkům pro jezdecký sport, který vyžaduje větší světlou výšku objektu pro bezpečný pohyb koní i jezdců. Z tohoto důvodu bude maximální přípustná výška jezdecké haly v regulativech plochy AX upravena na 10 m, což odpovídá regulaci v aktuálně platném územním plánu. Tento požadavek bude do návrhu územního plánu zapracován.
			Ad c) byla u pozemku parc. č. 895 v k.ú. Osnice (u plochy AX a změny č. Z83) stejně jako u jiných nově vymezených zastavitelných ploch stanovena podmínka odkanalizování prostřednictvím oddílné kanalizace, aby bylo	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce se vyhovuje. Požadavek na úpravu podmínky odkanalizování v ploše AX u změny Z83 je opodstatněný. Plochy AX nejsou součástí zastavěného území a v jejich případě nelze předpokládat napojení na veřejnou kanalizační síť stejným způsobem jako u nově vymezovaných zastavitelných ploch.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			umožněno v ploše AX u změny č. Z83 vybudovat žumpu místo jejího napojení na kanalizaci.	Z tohoto důvodu bude v regulativech umožněno řešit odkanalizování v ploše AX individuálním způsobem, například prostřednictvím jímky (žumpy). Tato úprava zohledňuje charakter a polohu plochy a umožní realizaci záměrů v ploše Z83 při současném zajištění odpovídajícího způsobu nakládání s odpadními vodami. Tento požadavek bude do návrhu územního plánu zapracován.
			2. Dále nesouhlasí s tím, aby na jeho níže uvedených pozemcích či jejich částech byly v novém Územním plánu Jesenice vymezeny plochy přírodního charakteru NP v lokálních biokoridorech LK 08, LK08/K61, a LK09/K54. Požaduje proto vyřazení jeho pozemků parc.č. 866,991,992 a 1018 v k. ú. Osnice z ploch přírodního charakteru a z lokálních biokoridorů a navrhuje jejich zařazení do ploch AZ.	**Připomínce se nevyhovuje.** Na pozemek parc.č. 1018, k.ú. Osnice zasahuje asi z 1/7 Lokální biokoridor LBK.9 – Údolí Botiče na pozemek parc.č. 866 zasahuje ze 2/3 LBK.8 – Osnický potok a pozemky parc.č. 991 a 992, k.ú. Osnice jsou celé součástí LBK.8 – Osnický potok. Rozvržení prvků ÚSES (územní systém ekologické stability) jehož součástí jsou i LBK (lokální biokoridory) není úkolem projektanta ani pořizovatele, ale je součástí podkladů, které jsou do návrhu územního plánu zapracovány. Prvky ÚSES mají za úkol vytvářet síť stabilních území, která pozitivně ovlivňují okolní krajinu.
11	[redacted]	113930/2022 ze dne 15. 8. 2022	Nesouhlasí s tím, aby jejich níže uvedené pozemky (**parc.č.333/2 a 182/112, k.ú. Osnice**) či jejich části byly v novém Územním plánu Jesenice označeny jako plochy s vymezenými biokoridory. Chtějí zařazení pozemku parc.č. 182/112 v k. ú. Osnice do ploch zemědělských AZ a pozemku parc.č. 333/2 v k. ú. Osnice do plochy SV stejně, jako je tomu u jejich sousedního pozemku parc.č. 333/6 v k. ú. Osnice.	**Připomínce se nevyhovuje.** Na pozemek parc.č. 333/2, k.ú. Osnice se nachází celý v RK1195 (regionální biokoridor RK 1195 Milíčovský les – Osnický les. Biokoridor vede z regionálního biocentra RC 1403 Osnický les, které se rozprostírá v lesích mezi Horními Jirčany a Kocandou, údolím Botiče až na území města Prahy. Přes pozemek parc.č. 182/112, k.ú. Osnice je cca z ¼ veden LBK.5 (lokální biokoridor – Jesenice - Bělnice) LBK.5 vede volným územním pásem mezi Jesenicí a Zdiměřicemi, zpravidla po zemědělské půdě. Směřuje od Jesenického potoka k obchvatu Prahy. Tuto větev ÚSES lze považovat za podstatnou z důvodu hájení migrační prostupnosti v jinak silně urbanizovaném území mezi Jesenicí a Zdiměřicemi.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Rozvržení prvků ÚSES (územní systém ekologické stability) jehož součástí jsou i RK (regionální biokoridory) není úkolem projektanta ani pořizovatele, ale je součástí podkladů, které jsou do návrhu územního plánu zapracovány. Prvky ÚSES mají za úkol vytvářet síť stabilních území, která pozitivně ovlivňují okolní krajinu. Navrhované vynětí pozemku z ÚSES není možné.
12	[redacted]	113931/2022 ze dne 15. 8. 2022	Jakožto spoluvlastníci **pozemků parc.č. 660/104, 660/105 a 660/106 v k.ú. Jesenice u Prahy** požadujeme, aby byla jižní hranice plochy K18 posunuta o 8 metrů severně a zároveň, aby byly části pozemků parc.č. 675/2 a 660/78 v k.ú. Jesenice u Prahy v části vyznačené na připojené grafické příloze zařazeny do ploch DS.	**Připomínce se nevyhovuje.** Požadavek na posunutí jižní hranice plochy K18 a na zařazení částí pozemků parc. č. 675/2 a 660/78 v k. ú. Jesenice u Prahy do ploch DS není možné akceptovat. Vymezení plochy K18 souvisí s vymezením lokálního biokoridoru LBK.4 – Jesenický potok, který je součástí územního systému ekologické stability (ÚSES). Průběh biokoridoru sleduje trasu Jesenického potoka a jeho bezejmenného přítoku a zahrnuje také jejich doprovodnou vegetaci. Rozmístění prvků ÚSES, včetně lokálních biokoridorů, vychází z odborných podkladů a není stanovováno libovolně v rámci zpracování územního plánu. Pro území ORP Černošice byl v březnu 2023 zpracován plán místního ÚSES, který je součástí územně analytických podkladů ORP Černošice. Biokoridor LBK.4 byl do návrhu územního plánu převzat z tohoto dokumentu. Účelem prvků ÚSES je vytvářet propojenou síť ekologicky stabilních území, která přispívají k ochraně a stabilitě krajiny. Z uvedených důvodů není možné navrhovaný posun hranice lokálního biokoridoru ani úpravu vymezení plochy K18 provést. Dopravní řešení v daném území bude ponecháno ve stávající podrobnosti. Koridor pro místní komunikaci pro napojení plochy Z110 bude z návrhu vypuštěn a nahrazen podmínkou pořízení územní studie, která podrobně prověří dopravní napojení

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				rozvojových ploch Z3, Z4, Z7, Z74 a Z110 a současně rozšíří řešené území studie i na plochy Z5, Z6, K12 a K63.
13	[redacted]	113932/2022 ze dne 15. 8. 2022	Navrhuje, aby byly **pozemky st. 608, 768/2 a 182/18 v k. ú. Osnice** zařazeny do ploch SV. 1	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemky se nachází na západním okraji zastavěného území sídla Osnice v ploše pro bydlení, kde je možné zastavět max. 30% plochy pozemku a 60% je nutno ponechat pro zeleň. Požadavek na změnu plochy z důvodu zvýšených požadavku na zastavěnost a zpevněné plochy je z důvodu individuální potřeby. Urbanistická koncepce Jesenice diferencuje plochy pro bydlení ta, že v centru jsou umístěny plochy umožňující smíšené využití s možností umístění veřejné vybavenosti a směrem od centra sídla jsou vymezeny plochy převážně pouze pro bydlení. Fragmentizace jednotlivých funkčních ploch na základě individuálních požadavků jednotlivých vlastníků tuto koncepci výrazně narušuje a je jednoznačných upřednostněním individuálního zájmu nad zájmem veřejným. Připomínka na změnu funkční plochy z důvodu potřeby vyšší zastavěnosti z tohoto důvodu nebyla zapracována.
14	[redacted]	115423/2022 ze dne 18. 8. 2022	1. Nesouhlasíme s návrhem biokoridorů LK05, LK06 a rozšířením zeleně kolem Skalky. Návrh znehodnocuje zemědělskou půdu, biokoridory jsou navrženy nesmyslně. • LK 05 (plochy K40 a K41) týká se pozemků **parc.č. 269, 284, 291/11, k.ú. Jesenice** • LK 06 (plochy K31)- pozemky **parc.č 359/3, 360/2, 360/3, 360/4, 365/4, 365/9, 365/10, k.ú. Jesenice** • LK 06, pozemek **250/34, k.ú. Jesenice**	**Připomínce se nevyhovuje.** Rozvržení prvků ÚSES (územní systém ekologické stability), jehož součástí jsou i LBK (lokální biokoridory LBK.05 - Jesenice – Bělnice a LBK.06 - Jesenice okruh jih), není úkolem projektanta ani pořizovatele, pokud je zpracován plán ÚSES, ale je součástí podkladů, které jsou do návrhu územního plánu zapracovány. Pro území ORP Černošice byl plán USES v březnu 2023 dokončen a předán do ÚAP ORP Černošice, ze kterého byly biokoridory LBK.05 a LBK.06 převzaty. Prvky ÚSES mají za úkol vytvářet síť stabilních území, která pozitivně ovlivňují okolní krajinu. Biokoridor – biokoridor je ekologický významný segment krajiny, který

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				propojuje jednotlivá biocentra a umožňuje tak migraci organismů. Dle §1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Větev LBK.05 lze považovat za podstatnou z důvodu hájení migrační prostupnosti v jinak silně urbanizovaném území mezi Jesenicí a Zdiměřicemi. Větev LBK.06 je nově vymezena na základě „Územní studie krajiny ORP Černošice“, její trasování též vyplývá z „Generelu ÚSES okresu Praha-západ“. Dle §4 zákona č. 114/1992 Sb., je ochrana ÚSES povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků a jeho vytváření je veřejným zájmem. Zároveň ale platí, že stávající využití není nijak omezeno. Zemědělské obhospodařování je možné provádět nadále a k rušení není důvod. Připomínka nebyla zapracována.
	[redacted]		2. Požadují změnu u pozemku **parc.č. 291/98 (k.ú. Jesenice**) na OK ze zeleně. Tvoří přirozený celek se zbytkem OK.	**Připomínce se vyhovuje.** ODŮVODNĚNÍ: Pozemek byl přiřazen k ploše OK. V původní koncepci územního plánu byl pozemek určen pro zeleň, protože byl od zbytku plochy oddělen biokoridorem. V současné koncepci se trasování biokoridoru LBK.05 změnilo, posunul se východním směrem, a tudíž mohl být pozemek přiřazen k ploše OK, se kterou tvoří logický celek.
	[redacted]		3. U pozemků kolem kruháku **parc.č.365/10, k.ú. Jesenice** je ponecháno zemědělské využití. Chtějí raději pozemky pro haly, zdá se jim to u komunikací logičtější	**Připomínce se nevyhovuje.** umístění další zastavitelné plochy pro smíšené využití obchodu a služeb (HK) je v rozporu se zásadami urbanistické koncepce města, která stanovuje, že nutné zachovat kompaktnost sídel – při zástavbě rozvojových ploch postupovat směrem od zastavěného území do volné krajiny, zamezit rozvoji zástavby prostorově oddělené od sídla tak, aby nevznikaly samostatné ostrovy

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				zástavby. Zároveň je neopominutelné, že se na pozemcích nachází půdy s vysokou mírou ochrany (BPEJ – I.třída ochrany), které patří j nejkvalitnějším a nejcennějším zemědělským půdám v ČR a není možné je vyjímat ze ZPF (zemědělského půdního fondu) pro běžnou výstavbu.
	[redacted]		4. Chtějí plochu DS rozšířit i na svoje pozemky **parc.č. 250/40 a 250/44, k.ú. Jesenice.**	**Připomínce se nevyhovuje.** Zastavitelná plocha Z2 má výměru 3,72 ha je pro umístění záchytného parkoviště P+R zcela dostačující. Pokud bychom uvažovali o potřebě cca 25-30 m² pro jedno parkovací místo, bude plocha Z2 dostačující pro téměř 1400 aut. Návrh rozšířit zastavitelnou plochu východním směrem není v současnosti důvodný. Připomínka nebyla zapracována.
	[redacted]			
	[redacted]			
	[redacted]			
	[redacted]			

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
15.	[redacted]		Požadují změnu využití pozemku ze zeleně na zastavitelnou plochu: **parc.č. 285/1, k.ú. Osnice**	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatelé navrhují přesun plochy z nezastavěného území s plochy NP do plochy pro individuální bydlení. Pozemek tvoří „zub“ na okraji sídla a je využíván jako zahrada. Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a nebyl navržen k vynětí. Polohou ale patří do sídla a jeho zahrnutí od zastavěného území je z urbanistického hlediska vhodné. Je navrženo využití v rámci plochy ZZ . zeleň zahradní a sadová a je nové možné ho oplotit. Město Jesenice ve své koncepci rozvoje konstatuje, město disponuje velkým množstvím vnitřních rezerv určených pro bydlení a s rozšiřováním dalších zastavitelných ploch není v souladu se současnou koncepcí rozvoje vnitřních rezerv. Podatelům bylo částečně vyhověno.
16.	[redacted]		Nesouhlasí s 30% zeleně ve svém skladovacím areálu a max. výškou 2NP+ podkroví. Požadují 20% zeleň a 3NP. **Parc.č. 194/42 a další k.ú. Jesenice**	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemky parc. č. 194/42 a související pozemky v k. ú. Jesenice u Prahy jsou součástí stabilizované plochy výroby a skladování (VD), která byla v původním územním plánu vedena jako plocha VS.1. V této ploše byl stanoven maximální koeficient zastavění 40 %, minimální podíl zeleně 20 % a maximální výška zástavby 12 m. V novém návrhu územního plánu byl při zachování koeficientu zastavění zvýšen minimální podíl zeleně na 30 % a současně byla zpřísněna výšková regulace. Navržené zpřísnění podmínek však neodpovídá charakteru a skutečnému využití území. Stávající areál je dlouhodobě využíván pro výrobu a skladování a jeho uspořádání ani výškové parametry zástavby neodpovídají nově navrženým regulativům. V území se již nacházejí objekty o výšce tří nadzemních podlaží a jejich

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				provozní charakter vyžaduje dostatečnou výšku a rozsah zpevněných ploch. Z tohoto důvodu bude podmínka minimálního podílu zeleně upravena na 20 %, což odpovídá regulaci v původním územním plánu, a současně bude umožněna výška zástavby 3 nadzemní podlaží. Úprava regulativů lépe odpovídá charakteru a stávajícímu využití území a umožní další přiměřený rozvoj výrobního a skladového areálu. Tento požadavek bude do návrhu územního plánu zapracován.
17.	ACS, Immobilien, s.r.o., IČO 45787930, Průmyslová 392, 24242 Jesenice		Nesouhlasí aby pozemek **parc. č 194/122, k.ú. Jesenice** byl stále veden jako orná půda, když v HLV je v ploše VD	**Připomínce se vyhovuje.** Dle KN není pozemek součástí BPEJ. Výkres ZPF byl podle této skutečnosti upraven. Připomínka byla zapracována.
18.	ACS, Immobilien, s.r.o., IČO 45787930, Průmyslová 392, 24242 Jesenice		Požadují aby pozemky za obchvatem, **parc.č. 194/115, 194/129 a 194/134, k.ú. Jesenice** byly také v ploše VD	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Na dotčených pozemcích je dle platné Změny č. 11 (datum nabytí účinnosti12.5.2025) umístěna zastavitelná plocha TP.1, která kromě jiného umožňuje umístění *areálu Technických služeb včetně dílen, skladů, přístřešků pro vozový park, sběrného dvora a souvisejícím administrativním zázemím.* Vzhledem k délce projednání nového ÚP Jesenice, byla změna č. 11 schválena v průběhu tohoto projednání a vymezení této plochy nebylo obsahem návrhu ÚP pro společné jednání. Změna č.11 byla řádně projednána a byl převzata do návrhu pro veřejné projednání. Dle připomínka byla zastavitelná plocha doplněna, její využití bylo převzato ze Změny .č.11 jako areál Technických služeb a nikoli plocha VD- plocha pro výrobu a služby. Připomínka byla částečně zapracována.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
19.	ACS, Immobilien, s.r.o., IČO 45787930, Průmyslová 392, 24242 Jesenice		Obávají se stavby tramvajové tratě přes své pozemky **parc.č. 194/122, parc.č. 194/125, 194/148, k.ú. Jesenice**	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatelé vyjadřují obavu z umístění tramvajové tratě přes své pozemky parc. č. 194/122, 194/125 a 194/148 v k. ú. Jesenice. Z návrhu územního plánu však nevyplývá, že by přes uvedené pozemky byla vedena konkrétní trasa tramvajové tratě. V koordinačním výkrese je vyznačeno územní opatření o stavební uzávěře pro koridor tramvajové trasy Depo Písnice – Jesenice u Prahy. Toto opatření nepředstavuje návrh konkrétní dopravní stavby, ale slouží k ochraně území pro možné budoucí prověření vedení trasy. Stavební uzávěra sama o sobě neurčuje konkrétní umístění stavby ani nezakládá její realizaci. Konkrétní trasování by bylo předmětem podrobnější projektové přípravy a navazujících řízení. Z uvedeného důvodu nelze dovodit přímé dotčení pozemků podatelů návrhem územního plánu.
20.	ACS, Immobilien, s.r.o., IČO 45787930, Průmyslová 392, 24242 Jesenice		Obsahově identická s připomínkou č. 16	ODŮVODNĚNÍ viz připomínka č.16

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
21.	[redacted]		Nesouhlasí s umístěním plochy vodní na **pozemku parc.č. 148/2 a 234, k.ú. Zdiměřice.**	**Připomínce se nevyhovuje.**: V návrhu územního plánu je tato plocha označena jako K.3 – plocha WT – vodní plochy a toky s výměrou 1,72 ha. Plocha byla vymezena na základě platné ÚPD, ze které ÚP vychází. Ačkoli není plocha trvale zavodněna, je součástí systému územní stability ekologického systému, kde jsou vymezeny plochy s možností zavodnění – suché poldry. Tato plocha je součást územního systému ekologické stability LC02, která má podpořit ekologickou stabilitu území a retenci vody v krajině, a zároveň předcházet dopadům klimatických změn. Současné zařazení do plochy WT nijak neomezuje stávající využití jakp zemědělská půda. Připomínka nebyla zapracována.
22.	[redacted]		Nesouhlasí se změnou svého pozemku na zeleň, **parc.č 759/25, Jesenice**. Údajně již umístěny inženýrské sítě	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek byl v původním územním plánu součástí plochy pro bydlení BO. V návrhu územního plánu pro společné jednání z roku 2022 je zařazen do plochy PZ – vybraná veřejné prostranství s převahou zeleně a je zároveň součástí lokálního biokocentra LBC.06 – Rybník Pančák. Během vypořádání připomínek bylo vyhodnoceno, že zařazení dotčeného pozemku do plochy ÚSES nemá zásadní vliv na fungování prvku ekologické stability . rybník Pančák a byla nadřazena kontinuita koncepce původního územního plánu, který a této ploše umožňoval funkci bydlení. Připomínka byla zapracována.
23	Město Jesenice, Budějovická 303, 25242 Jesenice	117172/2022 ze dne 24. 8. 2022	Souhlasí se zněním připomínek, které podali Ivana Dvořáková, Vladimír Dvořák a Tomáš Dvořák, a které se týkají pozemků parc.č st. 1/1, 1/8, 44/1, 44/2, 416, 417, 299, 307/3, 307/4, 307/5, 75, 82/1, 82/12, 82/28, 82/353, 82/355 a 108 v k. ú. Zdiměřice u Prahy	Viz znění 24, 25, 26. Viz vyhodnocení připomínek 24, 25, 26

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
24	[redacted]	117174/2022 ze dne 24. 8. 2022	Pozemky parc. č st. 118, 44/1, 44/2, 416, k.ú. Zdiměřice, kdy parc.č. st. 118 je rodinný dům, p.p.č. 44/1, 44/2 – ovocný sad, zahrada, p.p.č. 416 – hranice stávající zahrady v současném ÚP vedené jako les. Všechny tyto nemovitosti byly a jsou součástí obydlí a hospodářského zázemí rodiny Dvořáků. Z hlediska celistvosti a využití území prosím o zařazení do plochy smíšených venkovských.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínka se týká rodinného domu a navazující zahrady – sadu, která tvoří se stávajícím statkem jeden funkční celek pod jedním oplocením. V původním územním plánu byla zahrada mimo zastavěné území v ploše ZS – zahrady a sady, která umožňovala oplocení. V návrhu územního plánu pro společné jednání byl sad zařazen do plochy NP – plochy přírodní, které oplocení neumožňovalo. Na základě připomínek byla koncepce zeleně revidována a plocha NP byla v tomto případě nahrazena plochou ZZ - zeleň zahrad pro bydlení a rekreaci, která oplocení umožňuje. Žadatel požadoval zahrnutí celé zahrady do plochy SV, tento požadavek nebyl reflektován. Zahrada má výměru 0,85 ha a je součástí zemědělského půdního fondu, její potencionální zastavění zahrnutím do plochy SV není v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje Jesenice. Připomínce bylo částečně vyhověno a zahrada byla zařazena do plochy ZZ.
			2.Pozemky **parc.č. st. 299, 307/3, 307/4 a 307/5 v k.ú Zdiměřice**. Na pozemcích parc.č. 307/4 a 307/5 byla podepsaná smlouva se změnou funkčního využití, do té doby vedených v platném ÚP jako plochy BC z důvodu, že město chtělo odkoupit pozemky kvůli stabilní mateřské škole. Tento záměr nakonec město neuskutečnilo a výše uvedené pozemky byly dány do zóny OV. Prosí o zařazení do zóny SV.	**Připomínce se vyhovuje.** Jedná Se o rodinný dům, ve kterém je umístěna školka, zároveň je ale stále užíván částečně pro bydlení. Původně byl zařazen do plochy „OV.1 - občanské vybavení veřejné ve 2. zóně OP PPZ“, který umožňuje umístění služebního bytu. Na základě připomínky bylo plocha změněna na SV – smíšené obytné venkovské, které lépe odpovídá skutečnosti, že se stále jedná o rodinný dům. Plocha SV umožňuje umístění občanského vybavení v rámci rodinného domu. Do plochy SV byla školka doplněna jako přípustné využití. Připomínka byla zapracována.
25	[redacted]	117175/2022 ze dne 24. 8. 2022	Jsem majitelem pozemků **parc.č. 75, 82/1, 82/12, 82/28, 82/353, 82/355, 108, 60 a 82/356 v k.ú. Zdiměřice**. Na valné většině těchto pozemků má rodina již po generace hospodaří a rádi bychom v tom nadále pokračovali v neomezeném	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Oproti původnímu územnímu plánu skutečně došlo ke změně, část plochy pro zemědělství byla v návrhu územního plánu pro společné jednání převedena do plochy NP – plochy přírodní, ve kterých bylo zemědělství uvedeno jako nepřípustné využití. Na

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			rozsahu. Nový návrh ÚP města Jesenice zde v okrajových částech navrhuje zóny K27, K28, K29, K85, K86 a K87, které jsou označeny jako přírodní plochy NP. S ohledem na charakter ploch NP by mohlo dojít k omezení rozsahu forem užití mých pozemků, tedy k omezení samotné zemědělské činnosti. Se zřízením výše uvedených ploch nesouhlasím a požaduji, aby byly z návrhu ÚP Jesenice vyjmuty a zachovány jako plochy AZ.	základě připomínky byly podmínky plochy NP upraveny a zemědělství je nyní podmíněně přípustným využitím. Územní plán stanovuje novou koncepci pro změny v území, stávající využití není návrhem limitováno. Vymezením zeleného pásu podél obytné zástavby územní plán reflektuje rozvíjející se potřeby a priority města Jesenice, které je dynamicky se rozvíjející se oblastí na hranici hlavního města. Připomínce bylo částečně vyhověno.
26	[redacted]	117182/2022 ze dne 24. 8. 2022	**Parc.č. st. 1/1, k.ú. Zdiměřice** Na pozemku je stavba s posklizňovou linkou a sklad obilí společnosti Farma Jesenice s.r.o. Prosí o doplnění plochy s využitím SV o přípustné využití – Zemědělská prvovýroba a skladování obilí, což odpovídá skutečnému využití	**Připomínce se nevyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Dotčený pozemek se statkem je v návrhu územního plánu převeden z ploch SV – smíšené obytné venkovské do ploch VZ – výroba zemědělská a lesnická. Důvodem je skutečnost, že se na pozemku nachází zemědělský areál sloužící k zemědělské prvovýrobě, přičemž plochy SV umožňují zemědělskou činnost pouze v rozsahu samozásobení a nejsou určeny pro plnohodnotnou zemědělskou výrobu. Stávající využití pozemku odpovídá charakteru ploch VZ, které jsou určeny pro provozy zemědělské výroby a související hospodářské činnosti. Tomu odpovídá i evidence staveb na pozemku, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělské stavby. Zařazení do ploch VZ proto lépe reflektuje skutečný způsob využití území a vytváří odpovídající právní rámec pro další provoz a rozvoj areálu. Dotčený pozemek se sice nachází v širší blízkosti obytné zástavby, nikoli však v bezprostředním kontaktu s ní. Převedení do ploch VZ nepředstavuje nepřiměřený zásah do kvality bydlení v okolí ani předpoklad vzniku obtěžujících vlivů nad míru obvyklou. Navržená změna je v souladu s koncepcí územního plánu a přispívá k funkčnímu uspořádání území.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Z uvedených důvodů je změna funkčního využití pozemku považována za odůvodněnou a připomínce se vyhovuje.
27	[redacted]	117183/2022 ze dne 24.8.2022	Nesouhlasí se zařazením pozemku **parc.č. 61/5 v k.ú. Zdiměřice u Prahy**, obec Jesenice do plochy přírodní NP – změna K29. Navrhovaná změna výrazně omezuje zemědělské využití stávající orné půdy a dokonce vede k vynětí z půdního fondu. Má rodina desetiletí na tomto pozemku hospodaří a ráda by v tom i pokračovala. Žádám o zachování současného stavu – v novém návrhu plocha AZ.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Oproti původnímu územnímu plánu skutečně došlo ke změně, část plochy pro zemědělství byla v návrhu územního plánu pro společné jednání převedena do plochy NP – plochy přírodní, ve kterých bylo zemědělství uvedeno jako nepřípustné využití. Na základě připomínky byly podmínky plochy NP upraveny a zemědělství je nyní podmíněně přípustným využitím. Územní plán stanovuje novou koncepci pro změny v území, stávající využití není návrhem limitováno. Vymezením zeleného pásu podél obytné zástavby územní plán reflektuje rozvíjející se potřeby a priority města Jesenice, které je dynamicky se rozvíjející se oblastí na hranici hlavního města. Připomínce bylo částečně vyhověno.
28	[redacted]	117435/2022 ze dne 24. 8. 2022	Nesouhlasí se zařazení pozemků **parc.č. 552/18 a 552/19, k.ú. Osnice** do ploch – zeleň přírodního charakteru. Požaduje pozemek parc.č. 552/19 zařadit do PP a parc.č. 552/18 do BV.	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemky dosud byly označeny jako izolační zeleň, jedná se o úzké pruhy v prudkém svahu podél cesty, která slouží jen jako obslužná pro přilehlé polnosti a cyklokomunikace. Přítomnost ochranné zeleně není nijak odůvodnitelná. V rámci přehlednosti územního plánu byly tyto malé plochy přičleněny k plochám bydlení. Připomínka byla zapracována.
29	[redacted]	117946/2022 ze dne 25. 8. 2022	Vyzývá k provedení shodného doplnění změny č. 6 ÚP Jesenice, dotčeného společného soukromého pozemku **parc.č. 628/21, k.ú. Jesenice**, do nového návrhu územního plánu Jesenice. Vyhrazená část pozemku parc.č. 628/21.	**Připomínce se vyhovuje.** Plocha zeleně okolo obytných domů byla změnou č.6 původního územního plánu rozdělena na zeleň veřejnou a zeleň zahrady, která umožňovala oplocení a tedy využívání jako polosoukromá zeleň. Návrh územního plánu pro společné jednání tuto zeleň scelil a zařadil ji celou do zeleně veřejné. Požadavek na změnu k původnímu uspořádání je důvodný, je to již projednané a dlouhodobě využívané uspořádání. Byl zde uplatněn princip kontinuity a připomínka byla zapracována.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
30	[redacted]	117970/2022 ze dne 24. 8. 2022	1.nesouhlasí se zahrnutím pozemku **parc.č 129/177 a 129/178 v k.ú- Osnice u Prahy** do plochy návrhem územního plánu nově vymezovaného veřejného prostranství Z 85. Vlastník dotčených pozemků navrhuje, aby pozemky parc.č. 129/177 a 129/178 v k.ú. Osnice byly zahrnuty do nově vymezované plochy individuálního bydlení ve 2. zóně OP PPZ označené Z94, jejímu plánovanému způsobu využití odpovídá předpokládanému využití pozemků parc.č. 129/177 a 129/178 a se kterou pozemky parc.č. 129/177 a 129/17 tvoří souvislou oblast charakterizovanou individuálním bydlením v rodinných domech se zahradou.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky jsou součástí větší plochy původně určené pro veřejnou zeleň. V současnosti jsou v soukromém vlastnictví a město neplánuje jejich výkup. Připomínce bylo částečně vyhověno, pozemky byly převedeny do plochy ZZ – zeleň zahrad pro bydlení a rekreaci, která umožňuje oplocení a tudíž faktické přičlenění k pozemkům rodinných domů. Připomínce bylo částečně vyhověno.
31	[redacted]	117974/2022 ze dne 24. 8. 2022	**parc.č. 118/17, k.ú.Jesenice** Nesouhlasí s návrhem ÚP v rozsahu změny způsobu využití plochy dotčeného pozemku z plochy SC – Funkční smíšené (centrální) zóny na plochu P7 kód BI – bydlení individuální. JURIS REAL navrhuje zachování stávajícího způsobu využití plochy dotčeného pozemku, tedy změnou návrhu ÚP tak, aby byl zachován stávající způsob využití plochy dotčeného pozemku. Rovněž navrhuje, aby byly její připomínky pořizovatelem akceptovány a aby pořizovat dle uplatněných připomínek upravil návrhu ÚP před jeho veřejným projednáním tak, že způsob využití plochy dle stávajícího ÚP zůstane zachován.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Navržené řešení lokality P7 (pozemek parc. č. 118/17 v k. ú. Jesenice u Prahy) vychází z již vydané a účinné Změny č. 10 ÚPO Jesenice, která pro dané území stanovila využití jako čistě obytné území (BO–2). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a převádí ji do struktury nového plánu jako plochu bydlení individuálního (BI), čímž je zachována kontinuita územního plánování i rezidenční charakter lokality. V území již došlo k rozdělení pozemků na stavební parcely o výměře přibližně 500 m², a to v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci. Tento stav je návrhem územního plánu respektován, aby nedošlo k nepřiměřenému omezení využitelnosti pozemků a zásahu do oprávněných očekávání vlastníka. Současně byla upravena regulace oproti Změně č. 10 v části, která vázala počet bytových jednotek na velikost pozemku. Taková regulace není z hlediska územního plánování vhodná, proto je

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				nahrazena standardními nástroji, zejména vymezením typu zástavby (rodinné domy) a stanovením prostorových regulativů. Tím je zachován požadovaný charakter území při respektování právního rámce. V oblasti dopravy v klidu je stanoveno, že parkování musí být zajištěno na vlastním stavebním pozemku v rozsahu odpovídajícím skutečným potřebám území, přičemž je použit koeficient zvýšení potřeby parkování oproti normovým hodnotám. Tím je zohledněn charakter území s převahou individuální automobilové dopravy a omezená kapacita veřejných komunikací. Připomínce požadující zachování funkčního využití plochy jako smíšené centrální (SC) nebylo vyhověno, neboť je v rozporu s vydanou Změnou č. 10 ÚPO Jesenice a není podložena převažujícím veřejným zájmem. Navržené řešení naopak představuje vyvážený přístup, který respektuje jak veřejný zájem na stabilizaci rezidenčního charakteru území, tak existující stav a oprávněná očekávání vlastníka.
32	[redacted]	118791/2022 ze dne 26. 8. 2022	Parc.č. 824, k.ú. Osnice Nesouhlasí s jeho zařazením v ÚP do NP – přírodní, označené jako LC 11 v Potočinách. V současném ÚP je pozemek označen jako ZS – zahrady, sady. Na pozemku se nachází řada ovocných stromů. Pozemek byl v minulosti i nadále je oplocen a využíván jako zahrada k rekreačním účelům. Žádám o zařazení do RI – rekreace individuální, aby mohl být nadále využíván jako soukromá užitková zahrada.	Připomínce se nevyhovuje. Pozemek je součástí vymezeného prvku územního systému ekologické stability s označením LBC 11 – V Potočinách. Jednou z podmínek umisťování staveb do ÚSES je: nevkládat do skladebných částí ÚSES neprostupné bariéry. Je to i jeden důvodu proč není možné do pozemek do plochy RI zařadit, ačkoli je pozemek takto užíván. V rámci urbanistické koncepce města není další rozšiřování rekreačních ploch podporováno, zejména v lokalitách, kde je rekreace bez možnosti napojení na infrastrukturu a komunikace, jako je tomu v tomto případě.
33	[redacted]	118792/2022 ze dne 26. 8. 2022	Parc.č. 169/43, k.ú. Osnice Nesouhlasí se zařazením pozemku v ÚZ. Plánu do NP – přírodní, označ. jako K77. Tímto by došlo	Připomínce se vyhovuje částečně. Pozemek je součástí interakčního krajinného prvku IP 15 – potok u Zdiměřic, který byl součástí koncepce původního plánu. Jedná

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]		k podstatnému znehodnocení mého pozemku a k omezení mých vlastnických práv. Žádám o zařazení do AZ - zemědělské.	se tedy o kontinuitu koncepce, kterou návrh nového územního plánu potvrdil. Plocha NP v návrhu pro společné jednání neumožňovala stávající zemědělské využití. Na základě připomínky byla místo plochy NP vymezena plocha NU – přírodní všeobecné, která nové umožňuje „stávající extenzivní formy zemědělského využití s postupnou konverzí k plochám čistě přírodním“. Připomínce bylo částečně vyhověno.
34	[redacted]	118793/2022 ze dne 26. 8. 2022	Jako vlastník pozemku **parc.č. 5/7 k.ú. Osnice**, žádám o jeho zařazení do RI- rekreace individuální.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemek byl původně zařazen do ploch „louky a pastviny“, v návrhu územního plánu je nově zahrnut do plochy AZ – plochy zemědělské, která využití jako louky a pastviny umožňuje. Na základě připomínky byl pozemek přesunut do plochy AT – trvalé kultury, kam patří i sady a umožňuje oplocení, ale zůstává součástí nezastavěného území. Přesunutí do plochy rekreace jak žadatelka požaduje, není důvodné, plochy je mimo zastavěné území, nemá napojení na infrastrukturu a město Jesenice v rámci urbanistické koncepce nepodporuje vznik izolovaných dalších rekreačních ploch. Připomínce bylo částečně vyhověno.
35	[redacted]	118794/2022 ze dne 26. 8. 2022	Nesouhlasí se zařazením pozemku **parc.č. 1061 k.ú. Osnice** do NP- přírodní, označené jako LC 11 v Potočinách. Žádám o zařazení do AZ - zemědělské.	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek byl původně v ploše ZS – sady a zahrady, která neumožňovala intenzivní zemědělské obhospodařování. Návrh územního plánu tuto koncepci přivzal a dále ji potvrzuje, pozemek je zařazen do plochy NU – plochy přírodní všeobecné, pro které také není intenzivní obhospodařování přípustným využitím. Pozemek je zároveň součástí vymezeného prvku územního systému ekologické stability s označením LBC 11 – V Potočinách, který zajišťuje především ochranu přírodních hodnot. Z toho důvodu není v souladu s koncepcí krajiny zařazení pozemku do plochy AZ – zemědělské. Připomínka nebyla zapracována.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
36	[redacted]	118885/2022 ze dne 29. 8. 2023	Parc.č. 759/27, k.ú. Jesenice Zásadně nesouhlasím s chystanou změnou územního plánováním, týkající se mého pozemku s parcelním č. 759/27 v k.ú. Jesenice u Prahy. Důvodem je plánovaná výstavba pasivního rodinného domu, který bude mít minimální nároky k realizaci inženýrských sítí. Schválení navrhované změny, by vážně znehodnotili můj pozemek v plánovanou investicí. Pokud by k znehodnocení přesto došlo, změnou územního plánování města Jesenice, využiji k nápravě své ochraně všechny dostupné prostředky ke zrušení platnosti navrhované změny a pokud bude nutné i soudní cestou.	Připomínce se vyhovuje. Pozemek byl v původním územním plánu součástí plochy pro bydlení BO. V návrhu územního plánu pro společné jednání z roku 2022 je zařazen do plochy PZ – vybraná veřejné prostranství s převahou zeleně a je zároveň součástí lokálního biokocentra LBC.06 – Rybník Pančák. Během vypořádání připomínek bylo vyhodnoceno, že zařazení dotčeného pozemku do plochy ÚSES nemá zásadní vliv na fungování prvku ekologické stability . rybník Pančák a byla nadřazena kontinuita koncepce původního územního plánu, který a této ploše umožňoval funkci bydlení. Připomínka byla zapracována.
37	[redacted]	118970/2022 ze dne 29. 8. 2022	Nesouhlasí s obnovením záměru tzv. Vesteckou spojku, která má v ÚP parametry dálniční stavby.	Připomínce se nevyhovuje. Nesouhlas s vymezením koridoru Vestecké spojky nelze v rámci pořizování územního plánu města Jesenice zohlednit. Koridor Vestecké spojky je vymezen v platných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje jako nadmístní dopravní záměr a je pro územní plán obce závazný. Územní plán obce tento koridor pouze přebírá a nemá pravomoc jej měnit, rušit ani přemisťovat. Připomínku je proto nutné považovat za procesně nepřípustnou v rámci projednání územního plánu obce.
38	[redacted]	119098/2022 ze dne 29. 8. 2022	Parc.č. 660/78, 675/2, k.ú. Jesenice Nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Jesenice, která se týká pozemků parc.č. 660/78 a 675/2, které spoluvlastním s dalšími osobami. Platný územní plán definuje využití pozemků takto: BC,ZO,SC,KO a nový ÚP navrhuje změnu využití pozemku na plochu přírodní – K18. Žádá, aby návrh nového územního plánu	Připomínce se nevyhovuje. Z důvodu upřesnění průběhu koridoru LBK.4 došlo k posunutí severní hranice plochy Z.5 - Lokální biokoridor LBK.4 – Jesenický potok. Biokoridor sleduje průběh Jesenického potoka a jeho bezejmenného přítoku, jeho součástí je doprovodná vegetace. Rozvržení prvků ÚSES (územní systém ekologické stability) jehož součástí jsou i LBK (lokální biokoridory) není úkolem projektanta ani pořizovatele, ale je součástí odborných podkladů, které jsou

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			zachoval definici využití pozemků. Současně požaduji, aby nový územní plán rozšířil využití (BC) u těchto pozemků tak, aby bylo možné bez problému umístit stavbu rodinného domu standardních rozměru.	do návrhu územního plánu zapracovány (plán ÚSES, pokud je zpracován). Pro území ORP Černošice byl v březnu 2023 dokončen a předán plán místního ÚSES do ÚAP ORP Černošice, ze kterého byl biokoridor LBK,4 převzat. Prvky ÚSES mají za úkol vytvářet síť stabilních území, která pozitivně ovlivňují okolní krajinu. Navrhovaný posun hranice LBK není možný. Připomínka nebyla zapracována.
39	[redacted]	119099/2022 ze dne 29. 8. 2022	Nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Jesenice, která se týká pozemků **parc.č. 660/78 a 675/2, k.ú. Jesenice**, které spoluvlastním s dalšími osobami. Platný územní plán definuje využití pozemků takto: BC,ZO,SC,KO a nový územní plán navrhuje změnu využití pozemku na plochu přírodní – K18. Žádá, aby návrh nového územního plánu zachoval definici využití pozemků. Současně požaduji, aby nový územní plán rozšířil využití (BC) u těchto pozemků tak, aby bylo možné bez problému umístit stavbu rodinného domu standardních rozměru.	**Připomínce se nevyhovuje.** Z důvodu upřesnění průběhu koridoru LBK.4 došlo k posunutí severní hranice plochy Z.5 - Lokální biokoridor LBK.4 – Jesenický potok. Biokoridor sleduje průběh Jesenického potoka a jeho bezejmenného přítoku, jeho součástí je doprovodná vegetace. Rozvržení prvků ÚSES (územní systém ekologické stability) jehož součástí jsou i LBK (lokální biokoridory) není úkolem projektanta ani pořizovatele, ale je součástí odborných podkladů, které jsou do návrhu územního plánu zapracovány (plán ÚSES, pokud je zpracován). Pro území ORP Černošice byl v březnu 2023 dokončen a předán plán místního ÚSES do ÚAP ORP Černošice, ze kterého byl biokoridor LBK,4 převzat. Prvky ÚSES mají za úkol vytvářet síť stabilních území, která pozitivně ovlivňují okolní krajinu. Navrhovaný posun hranice LBK není možný. Připomínka nebyla zapracována.
40	[redacted]	119105/2022 ze dne 29. 8. 2022	1. Navrhuji, aby návrh územního plánu respektoval vlastnická práva vlastníků nezastavených pozemku v obci Horní Jirčany a umožnil jim ve svém návrhu alternativní řešení odvádění a likvidaci odpadních vod, s případnou podmínkou napojení na splaškovou kanalizaci po jejím vybudování, respektive po vyřešení umístění čistírny odpadních vod pro území obce Horní Jirčany.	**Připomínce se vyhovuje.** Koncepce likvidace splaškových vod počítá do budoucna se zkapacitněním stávajících ČOV a zároveň s výstavbou nových, zejména pro Horní Jirčany. Pokud nebude z prokazatelných provozně-technických důvodů možné napojit se na centrální kanalizaci a ČOV, lze dočasně řešit čištění odpadních vod individuálně s podmínkou následného přepojení na centrální systém veřejné kanalizace poté, co připojení na systém veřejné kanalizace již bude po navýšení kapacit ČOV a vybudování

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				kanalizačních řadů z provozně-technických důvodů možné. Tato možnost byla na základě připomínky pro oblast Horních Jirčany doplněna do kapitoly D.2.2 Kanalizace. Připomínka byla zapracována.
			2. Navrhuji tuto možnost v ÚP vypustit „je navržena možnost realizace ČOV na území Horních Jirčan v místě stávající čerpací stanice odpadních vod“.	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínka se týká již překonané koncepce likvidace splaškových vod. V průběhu projednávání návrhu ÚP město Jesenice schválilo pořízení změny č.12 ÚPO Jesenice, jejíž obsahem je vymezení plochy pro novou ČOV v Horních Jirčanech. Plocha je navržena těsně u silnice II/603 severně od sídla Horní Jirčany na pozemku parc.č 249/6, k.ú. Horní Jirčany. Vymezená plocha je v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. V návrhu nového ÚP pro veřejné projednání bude tato nová koncepce již zapracována. Připomínce bylo vyhověno, plocha pro ČOV má nové vhodnější umístění.
			3. VD 21Z2. P+R záchytné parkoviště Jesenice – navrhuji vypustit.	**Připomínce se nevyhovuje.** Vymezení plochy je důležité pro dlouhodobou koncepci dopravy. Plocha bude postupně upřesňována podle konkrétního projektu. V rámci přípravy investičního záměru dopravní stavby je příprava územně plánovací dokumentace důležitým bodem výrazně urychlujícím případné projednání. Plocha Z.2 je zachována. Připomínka nebyla zapracována.
41	[redacted]	119436/2022 ze dne 29. 8. 2022	**Parc.č. 120/1, k.ú. Jesenice** Na pozemku 120/1 nesouhlasím s funkčním využitím ZO (zeleň ochranná) a navrhujeme funkční využití ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené, aby bylo možné pozemek obhospodařovat. Izolační, ochranná funkce není nutná i vzhledem ke skutečnosti, že i z ostatních směrů k pozemku č. 127 ČOV Jesenice rovněž není žádná ochranná zeleň.	**Připomínce se vyhovuje.** Vymezení plochy ZO na pozemku 120/1, k.ú. Jesenice je převzato z původní koncepce územního plánu, jedná se tedy o kontinuitu řešení. Zeleň na tomto pozemku je vymezena zejména jako ochrana před případnými negativními vlivy sousední ČOV. Z toho důvodu není pozemek určen k zastavění. Vzhledem k tomu, že není nutná u této plochy veřejná přístupnost, byla plocha zeleně upravena na zeleň zahrad – ZZ, která umožňuje oplocení Připomínka byla zapracována.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
42	[redacted]	119437/2022 ze dne 29. 8. 2022	**Pozemky 526/1 a 524, k.ú. Jesenice** Nesouhlasíme s tím, aby pozemky spadaly do koridoru a podléhaly možnosti záboru a vyvlastnění.	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemky se nachází v koridoru CNZ-D005 úseku dálnice D3, který je veřejně prospěšnou stavbou (VPS D005) vymezenou nadřízenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Stavby v tomto koridoru související s dálnicí D3 mají přednost před jiným využitím území. Předmětné pozemky se nachází na severovýchodním okraji koridoru a budou pravděpodobně z větší části mimo výstavbu tělesa dálnice. Koridor je vymezen v ÚP šířeji než bude rozsah samotné stavby a po dokončení díla budou zbylé nevyužité části koridoru z územního plánu vypuštěny. Samotné vymezení koridoru nemá vliv na stávající využití pozemku. Připomínka nebyla zapracována.
43	[redacted]	119443/2022 ze dne 29. 8. 2022	**Komunikaci CNU-DS03** (přeložka silnice II/603) považuji za zcela zbytečnou, plýtvající jak finančnímu prostředky obce, tak půdou, která by se dala využít třeba k odhlučnění této části obce od D0. Navíc je tato komunikace v současné podobě vedena příliš blízko obytným zónám města Jesenice. Komunikace CNU-DS03 je plně nahraditelná části obchvatu D0, v úseku Vestec – Jesenice. Dále mi připadá zcela nesmyslné umístění této komunikace v takové blízkosti obytných zón (i těch plánovaných). Hrozí velké hlukové a emisní zatížení této oblasti, která už je těžce zkoušena hlukem z D0. Pokud k této nesmyslné a zcela zbytečné stavbě dojde, požaduji podmínění stavby této přeložky instalací dostatečných protihlukových bariér.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Záměr umístění komunikace je již naprojektován a V 09/2025 obdržel územního rozhodnutí. Součástí povolovací dokumentace je i umístění protihlukových bariér - stěn podél komunikace. Připomínce bylo částečně vyhověno, záměr umístění komunikace je doplněno protihlukovými opatřeními. Zároveň je územní rozhodnutí podmíněno splněním podmínky. Krajské hygienické stanice Středočeského kraje pod ze dne 6. 12. 2022 že v dalším stupni posuzování bude předložena aktualizovaná hluková studie s vyhodnocením hluku z provozu posuzované části obchvatu. Připomínce bylo částečně vyhověno, hluková zátěž bude zmírněna navrženými opatřeními.
44	[redacted]	119439/2022 ze dne 29. 8. 2022	**Pozemek parc.č. 1566, k.ú. Jesenice**	**Připomínce se nevyhovuje.** Jedná se o rohový úzký pozemek, který slouží částečně jako veřejná zeleň a částečně je na něm umístěna komunikace Na

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]		Žádám o přeřazení mého pozemku parc.č. 1566, obec Jesenice, v návrhu územního plánu Jesenice ze ZP na BI.	Výhledech. Podle zákresu hranic okolních pozemků v KN je zjevné, že byla lokalita v minulosti naparcelována na pozemky pro bydlení, které obklopuje množství úzkých pruhů pozemků v soukromém vlastnictví, které slouží jako veřejná komunikace. Jedná se asi o 5 městských bloků, jejichž přístupové komunikace byly vymezeny tímto ne zcela běžným způsobem. Pozemek parc.č. 1566, k.ú. Jesenice je jedním z nich. Nejedná se tedy o ojedinělý zbytkový pozemek, ale o původní součást koncepce, kdy na tyto úzké proužky jsou určeny pro veřejná prostranství. Jedná se kontinuitu koncepce, kterou návrh územního plánu pouze potvrzuje. Připomínka nebyla zapracována.
45	OPTREAL, spol. s.r.o., IČO 25098420, V Oblouku 266, 25101 Čestlice	119891/2022 ze dne 30. 8. 2022	**Parc.č. st. 566, st. 567, st. 665, 148/8, 148/10, 148/15, 149, 249, 261/1, k.ú. Zdiměřice** 1. Území dotčené připomínkou: Plocha OS. 2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ- u shora vymezených pozemků dochází ke změně plochy z původní plochy SR (sportovní a rekreační plochy) na plochu OS. 2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ- nesouhlasí se stanovením KZP (koeficient zastavěných ploch) maximálně 0,30 a KZ (koeficient zeleně) minimálně 0,60, přičemž požaduje, aby byl KZP zachován v souladu se stávajícím platným územním plánem, tedy v rozsahu 0,40.	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha OS.2 je na těchto pozemcích vymezena na okraji Zdiměřic v pruhu, který je postupným přechodem do volné krajiny a je zároveň doplněn a ohraničen zeleným pásem ÚSES a zároveň navazuje na plochu Bi.2, jejichž KZP je pouhých 0,2 a KZ 0,6. V rámci koncepce rozvoje města Jesenice je aby navazující funční plochy byly vzájemně v logické návaznosti a aby se tedy hustota zástavby směrem z centra snižovala a plochy sportu netvořily na okraji sídla bariéru směrem do volné krajiny. Pro plochy sportu je běžná zastavěnost 10-20% pro venkovní sportoviště. Snížení KZP z 0,4 na 0,3 je tedy stále na horní hranici zastavěnosti ploch pro sportoviště. Připomínka nebyla zapracována.
			2. Území dotčené připomínkou: **Plocha Z36** – zastavitelná plocha- nesouhlasí se stanovením podmínky využití plochy Z36 v podobě toho, že pro tuto plochu bude rozhodování v území podmíněno realizací přestavby s rozšířením komunikace – ul. U Geofyzikálního ústavu (CPU-	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha Z36 je navržena jako zastavitelná plocha občanského vybavení, jejíž využití je podmíněno zajištěním odpovídající dopravní obsluhy. Stávající komunikace U Geofyzikálního ústavu (CPU-DS10) je v současnosti kapacitně i parametrově nevyhovující, neboť se jedná o úzkou komunikaci šířky přibližně

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			DS10), přičemž požaduje, aby tato podmínka byla zcela vypuštěna nebo aby byla uvedena do souladu s tím, co bylo popsáno výše a co vyplývá z uzavřené Dohody o narovnání mezi společností OPTREAL, spol. s.r.o. a Městem Jesenice.	3–4 m, která neumožňuje bezpečné míjení vozidel a nevyhovuje požadavkům na příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Za tohoto stavu není možné zajistit řádné a bezpečné napojení nové zástavby. Z uvedeného důvodu je podmínka přestavby a rozšíření této komunikace pro využití plochy Z36 nezbytná a odpovídá požadavkům na zajištění veřejné infrastruktury a bezpečnosti provozu. Bez jejího splnění by nebylo možné garantovat dostupnost území ani základní standardy dopravní obsluhy. Uzavřená dohoda mezi městem a investorem je návrhem územního plánu respektována, avšak nemění samotnou potřebu zajištění kapacitního dopravního napojení území. Podmínky využití plochy budou upraveny tak, aby byly v souladu s obsahem této dohody, zejména pokud jde o konkrétní technické řešení dopravní infrastruktury, nicméně princip podmíněnosti využití plochy realizací odpovídající dopravní infrastruktury zůstává zachován. Připomínce požadující vypuštění této podmínky proto nebylo vyhověno, neboť by vedlo k umožnění výstavby bez zajištění odpovídající dopravní obsluhy, což je v rozporu s veřejným zájmem na bezpečném a funkčním uspořádání území.
			3. Území dotčené připomínkou: **Plocha Z48** - zastavitelná plocha-nesouhlasí se stanovením podmínky využití plochy Z48 v podobě toho, že pro tuto plochu bude rozhodování v území podmíněno realizací přestavby s rozšířením komunikace – ul. U Geofyzikálního ústavu (CPU-DS10), přičemž požaduje, aby tato podmínka byla zcela vypuštěna nebo aby byla uvedena do souladu s tím, co bylo popsáno výše a co vyplývá	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha Z36 je navržena jako zastavitelná plocha občanského vybavení, jejíž využití je podmíněno zajištěním odpovídající dopravní obsluhy. Stávající komunikace U Geofyzikálního ústavu (CPU-DS10) je v současnosti kapacitně i parametrově nevyhovující, neboť se jedná o úzkou komunikaci šířky přibližně 3–4 m, která neumožňuje bezpečné míjení vozidel a nevyhovuje požadavkům na příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Za tohoto stavu není možné zajistit řádné a bezpečné napojení nové zástavby.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			z uzavřené Dohody o narovnání mezi společností OPTREAL, spol. s.r.o. a Městem Jesenice.	Z uvedeného důvodu je podmínka přestavby a rozšíření této komunikace pro využití plochy Z36 nezbytná a odpovídá požadavkům na zajištění veřejné infrastruktury a bezpečnosti provozu. Plochy občanského vybavení musí být vždy napojeny na dostatečně kapacitní a bezpečně provozovatelnou dopravní infrastrukturu. Bez splnění této podmínky by nebylo možné garantovat dostupnost území ani základní standardy dopravní obsluhy, včetně zajištění příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému. Uzavřená dohoda mezi městem a investorem je vzata v úvahu a bude zohledněna v konkrétním vymezení parametrů dopravní infrastruktury, zejména pokud jde o technické řešení komunikace a souvisejících opatření. Tato dohoda však nemění princip, že využití plochy je podmíněno realizací kapacitního dopravního napojení. Podmínky využití plochy budou proto upraveny tak, aby odpovídaly obsahu uzavřené dohody, přičemž samotná podmíněnost zůstává zachována. Připomínce požadující vypuštění této podmínky proto nebylo vyhověno, neboť by vedlo k umožnění výstavby bez zajištění odpovídající dopravní obsluhy, což je v rozporu s veřejným zájmem na bezpečném a funkčním uspořádání území.
			4. Území dotčené připomínkou: **Plocha Z95**- zastavitelná plocha- nesouhlasí se stanovením podmínky využití plochy Z95 v podobě toho, že pro tuto plochu bude rozhodování v území podmíněno realizací přestavby s rozšířením komunikace – ul. U Geofyzikálního ústavu (CPU-DS10), přičemž požaduje, aby tato podmínka byla zcela vypuštěna nebo aby byla uvedena do souladu s tím, co bylo popsáno výše, a co vyplývá	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha Z95 je navržena jako zastavitelná plocha, jejíž využití je podmíněno zajištěním odpovídající dopravní obsluhy. Stávající komunikace U Geofyzikálního ústavu (CPU-DS10) je kapacitně i parametrově nevyhovující, neboť její šířkové uspořádání neumožňuje bezpečné míjení vozidel a neodpovídá požadavkům na příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Za tohoto stavu nelze zajistit bezpečné a funkční napojení nové zástavby. Podmínka přestavby a rozšíření této komunikace je proto nezbytná a odpovídá požadavkům na zajištění veřejné

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			z uzavřené Dohody onarovnání mezi OPTREAL, spol. s.r.o. a Městem Jesenice.	infrastruktury a bezpečnosti provozu. Bez její realizace by nebylo možné garantovat odpovídající dopravní obsluhu území ani jeho dostupnost. Uzavřená dohoda mezi městem a investorem je vzata v úvahu a bude promítnuta do konkrétního vymezení parametrů dopravní infrastruktury. Nemění však skutečnost, že využití plochy je podmíněno realizací kapacitního dopravního napojení. Podmínky využití plochy budou upraveny tak, aby byly v souladu s touto dohodou, přičemž princip podmíněnosti zůstává zachován. Připomínce požadující vypuštění této podmínky proto nebylo vyhověno, neboť by umožnila výstavbu bez zajištění odpovídající dopravní obsluhy, což je v rozporu s veřejným zájmem na bezpečném a funkčním uspořádání území.
			5. Území dotčené připomínkou: Plocha OV. 1 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura ve 2. zóně OP PPZ – u shora vymezených pozemků dochází ke změně plochy z původní plochy OV (občanské vybavení) na plochu OV. 1 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura ve 2. zóně OP PPZ, přičemž se jedná o plochu Z95, jež by měla být určena přednostně pro seniory (domovy s pečovatelskou službou, sanatoria, domovy seniorů apod., viz str. 42 návrhu územního plánu Jesenice). Nesouhlasí se stanovením KZP (koeficient zastavěných ploch) maximálně 0,20 a KZ (koeficient zeleně) minimálně 0,70 pro předmětnou plochu OV. 1 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura ve 2. zóně OP PP, přičemž požaduje, aby byl KZP zachován v souladu se stávajícím platným územním plánem, tedy v rozsahu 50% a KZ v rozsahu minimálně 30%.	**Připomínce se vyhovuje.** Plocha Z95 je v návrhu územního plánu vymezena jako plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV.1) ve 2. zóně ochranného pásma Průhonického parku, s předpokladem využití zejména pro zařízení sociálních služeb. Tomu odpovídá požadavek na kvalitní prostředí s dostatečným podílem zeleně. Ve stávajícím územním plánu je řešené území součástí ploch občanského vybavení (OV), pro které je stanoven maximální koeficient zastavění 0,5 a minimální podíl zeleně 0,3. Pro dané území bylo vydáno územní rozhodnutí, které stanovuje podmínky využití území a zakládá legitimní očekávání vlastníka na realizaci záměru v souladu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Návrh územního plánu tuto skutečnost respektuje. Na základě uplatněné připomínky bylo proto přistoupeno k úpravě regulativů. Koeficient zastavění (KZP) je stanoven v hodnotě 0,5 a koeficient zeleně (KZ) v hodnotě minimálně 0,3, v souladu se stávajícím územním plánem i vydaným územním

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				rozhodnutím. Tím je zajištěna realizovatelnost záměru bez nepřiměřeného zásahu do práv vlastníka.
			6. Území dotčené připomínky: shora specifikované pozemky (**148/8, 149, 148/15, 148/10, 261/1, 249, 477, 211/1**), které jsou dle návrhu územního plánu zařazeny do ploch s předkupním právem pro Město Jesenice- nesouhlasí se zařazením shora specifikovaných pozemků do ploch pozemků s předkupním právem pro Město Jesenice a žádá vynětí těchto pozemků z daných ploch.	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemky parc. č. 148/8, 149, 148/15, 148/10, 261/1, 249, 477 a 211/1 byly v návrhu územního plánu zařazeny mezi plochy s předkupním právem a s možností vyvlastnění ve prospěch města Jesenice v souvislosti s vymezením veřejně prospěšných staveb. Na základě uplatněné připomínky a následného přehodnocení bylo konstatováno, že institut předkupního práva již není v současném právním rámci územního plánování aplikovatelný. Z tohoto důvodu bude vymezení předkupního práva z návrhu územního plánu vypuštěno. Současně bylo přehodnoceno i vymezení veřejně prospěšných staveb a s nimi související možnost vyvlastnění. Bylo shledáno, že rozsah tohoto vymezení je nepřiměřeně široký a neodpovídá reálným potřebám obce. Návrh územního plánu bude proto upraven tak, aby možnost vyvlastnění byla uplatněna pouze v nezbytně nutném rozsahu. Připomínce se tedy vyhovuje, přičemž dotčené pozemky budou z ploch s předkupním právem vyňaty a vymezení veřejně prospěšných staveb včetně případné možnosti vyvlastnění bude odpovídajícím způsobem redukováno.
			7. Nesouhlasí se zařazením shora specifikovaných pozemků do ploch pozemků s možností vyvlastnění ve prospěch Města Jesenice.	Viz odůvodnění předchozí části připomínky

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
46	Whitewater park Zdiměřice, spol. s.r.o., IČO 28965485, Jesenice - – Zdiměřice, Orlí 74, 25242	119892/2022 ze dne 30. 8. 2022	1. Území dotčené připomínkou: pozemek p**arc.č. 148/1, k.ú. Zdiměřice,** Plocha OS. 2 – občanské vybavení – spor ve 2. zóně OP PPZ- u shora vymezených pozemků dochází ke změně plochy z původní plochy SR (sportovní a rekreační plochy) na plochu OS. 2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ, nesouhlasí se stanovením KZP (koeficient zastavěných ploch) maximálně 0,30 a KZ (koeficient zeleně) minimálně 0,60, přičemž požaduje, aby byl KZP zachován v souladu se stávajícím platným územním plánem, tedy v rozsahu 0,40, nesouhlasí se stanovením podmínky využití plochy Z36 v podobě toho, že pro tuto plochu bude rozhodování v území podmíněno realizací přestavby s rozšířením komunikace – ul. U Geofyzikálního ústavu (CPU-DS10), přičemž požaduje, aby tato podmínka byla zcela vypuštěna.	**Připomínce se nevyhovuje.** ODŮVODNĚNÍ: shodné s odůvodněním č.45
			2. Území dotčené připomínkou: Území dotčené připomínkou, pozemek **parc.č. 262, k.ú. Zdiměřice** Plocha OS. 2 – občanské vybavení – spor ve 2. zóně OP PPZ- u shora vymezených pozemků dochází ke změně plochy z původní plochy SR (sportovní a rekreační plochy) na plochu OS. 2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ, - nesouhlasí se stanovením KZP (koeficient zastavěných ploch) maximálně 0,30 a KZ (koeficient zeleně) minimálně 0,60, přičemž požaduje, aby byl KZP zachován v souladu se	**Připomínce se nevyhovuje.** shodné s odůvodněním č.45

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			stávajícím platným územním plánem, tedy v rozsahu 0,40.	
			3. **Parc.č. 241, k.ú. Zdiměřice** Plocha NP – přírodní- u shora specifikovaného pozemku dochází ke změně plochy z původní plochy SR (sportovní a rekreační plochy) a plochy DP (plochy dopravního vybavení) na plochu NP – přírodní v celé ploše pozemku. -nesouhlasí u pozemku parc.č. 241 v katastrálním území Zdiměřice u Prahy se změnou z ploch SR (sportovní a rekreační plochy) a plochy DP (plochy dopravní vybavení) na plochu NP- přírodní v celé ploše pozemku, přičemž požaduje, aby bylo původní využití pozemku dle platného územního plánu zachováno, a to včetně podmínek pro výstavbu.	**Připomínce se nevyhovuje.** U pozemku parc. č. 241 v k. ú. Zdiměřice u Prahy došlo v návrhu územního plánu ke změně funkčního využití z ploch SR (sportovní a rekreační plochy) a DP (plochy dopravního vybavení) na plochu NP – přírodní. Tato změna vychází z aktuálních podkladů územně analytických podkladů (ÚAP), ve kterých je na předmětném pozemku vymezen prvek územního systému ekologické stability (ÚSES), konkrétně lokální biocentrum LC.2 Zdiměřice. Vymezení prvků ÚSES je převzato z odborných podkladů a jejich promítnutí do územního plánu je nezbytné pro zajištění ekologické stability území a ochrany přírodních hodnot krajiny. Z tohoto důvodu bylo funkční využití pozemku upraveno tak, aby odpovídalo jeho zařazení do lokálního biocentra a umožňovalo zachování a rozvoj přírodních funkcí tohoto území. Současně je třeba uvést, že u jiného pozemku ve vlastnictví připomínkujícího (parc. č. 148/1 v k. ú. Zdiměřice u Prahy) došlo naopak k rozšíření ploch rekreace RO na úkor původní plochy zeleně. Celkové řešení území tak zohledňuje jak ochranu přírodních hodnot vyplývající z vymezení ÚSES, tak i možnosti rekreačního využití v jiných částech území. Z uvedených důvodů není možné požadavek na zachování původního funkčního využití pozemku parc. č. 241 v k. ú. Zdiměřice u Prahy akceptovat.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			4. Území dotčené připomínkou: Koridor pro přestavbu koncového úseku stávající komunikace – ul. Labutí ve Zdiměřicích a její prodloužení severním směrem s napojením na ul. U Geofyzikálního Ústavu – CNU-DS11- místní komunikace (prodloužení ul. Labutí), Zdiměřice, šířka koridoru 10,0m-požaduje, aby nedocházelo k přestavbě koncového úseku stávající komunikace – ul. Labutí ve Zdiměřicích a jejímu prodloužení severním směrem s napojením na ul. U Geofyzikálního Ústavu. Dále naše společnost požaduje, pokud by mělo k vytvoření koridoru dojít, aby tento byl maximálně takové šíře, jež umožňuje výlučné využití pozemků vlastněných Městem Jesenice, nikoli aby tento jakkoli zasahoval do pozemků vlastněných třetími osobami, neb se jedná z hlediska zákona o nepřípustný zásah, a aby byl tedy tento koridoru vyjmut z ploch, u nichž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	**Připomínce se nevyhovuje.** Koridor CNU-DS11 pro přestavbu koncového úseku stávající komunikace – ul. Labutí ve Zdiměřicích a její prodloužení severním směrem s napojením na ul. U Geofyzikálního ústavu je v návrhu územního plánu vymezen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury. Jeho účelem je zajistit budoucí dopravní propojení a zlepšit obslužnost území, včetně zajištění odpovídajícího dopravního napojení rozvojových ploch v této části města. Navržená šířka koridoru 10 m odpovídá standardním požadavkům na umístění místní komunikace včetně nezbytných souvisejících staveb a technické infrastruktury. Vymezení koridoru je provedeno v nezbytném rozsahu, který umožňuje prověřit a následně realizovat dopravní řešení v navazujících stupních projektové přípravy. Požadavek na omezení koridoru výhradně na pozemky ve vlastnictví města není možné akceptovat, neboť územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby bez ohledu na vlastnické vztahy. Ty jsou řešeny až v následných fázích přípravy a realizace stavby. Z tohoto důvodu je komunikace vymezena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění, což je standardní nástroj územního plánování pro zajištění realizace veřejné dopravní infrastruktury ve veřejném zájmu. Z uvedených důvodů bude koridor CNU-DS11 v návrhu územního plánu ponechán beze změny jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění.
			5. Shora specifikované pozemky, které jsou dle návrhu územního plánu zařazeny do ploch s předkupním právem pro Město Jesenice- nesouhlasí se zařazením shora specifikovaných pozemků do ploch pozemků s předkupním	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na vynětí uvedených pozemků z ploch s předkupním právem pro Město Jesenice je akceptován. V rámci úprav návrhu územního plánu pro veřejné projednání již nebude institut předkupního práva uplatňován, a to v návaznosti na změny právní

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			právem pro Město Jesenice a žádá vynětí těchto pozemků z daných ploch.	úpravy stavebního práva, podle nichž již územní plán nemůže nově zakládat předkupní právo k pozemkům. Z tohoto důvodu budou dotčené pozemky ze seznamu ploch s předkupním právem vyjmuty. Úprava bude zapracována do návrhu územního plánu pro veřejné projednání.
			6. Shora specifikované pozemky, které jsou z části dle návrhu územního plánu zařazeny do ploch s možnost vyvlastnění ve prospěch Město Jesenice, plocha VD13 – místní komunikace, přestavba ul. U Geofyzikálního ústavu, Zdiměřice- nesouhlasí se zařazením shora specifikovaných pozemků do ploch pozemků s možností vyvlastnění ve prospěch Města Jesenice.	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na vynětí uvedených pozemků z ploch s možností vyvlastnění ve prospěch Města Jesenice pro veřejně prospěšnou stavbu VD13 – místní komunikace (přestavba ul. U Geofyzikálního ústavu ve Zdiměřicích) je akceptován. V rámci úprav návrhu územního plánu bylo prověřeno vymezení koridoru této komunikace a konstatováno, že pro zajištění její realizace není nezbytné zahrnovat všechny dotčené pozemky mezi plochy s možností vyvlastnění. Z tohoto důvodu budou dotčené pozemky z ploch s možností vyvlastnění vyjmuty. Úprava bude zapracována do návrhu územního plánu pro veřejné projednání.
47	OPT Play s.r.o., IČO 04289633, V Oblouku 266, 25101 Čestlice	119894/2022 ze dne 30. 8. 2022	1. Území dotčené připomínkou: Plocha OS. 2 – občanské vybavení – spor ve 2. zóně OP PPZ- u shora vymezených pozemků dochází ke změně plochy z původní plochy SR (sportovní a rekreační plochy) na plochu OS. 2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ- nesouhlasí se stanovením KZP (koeficient zastavěných ploch) maximálně 0,30 a KZ (koeficient zeleně) minimálně 0,60, přičemž požaduje, aby byl KZP zachován v souladu se stávajícím platným územním plánem, tedy v rozsahu 0,40.	**Připomínce se nevyhovuje.** odůvodnění viz připomínka č.45
			2. Shora specifikované pozemky, které jsou z části dle návrhu územního plánu zařazeny do	**Připomínce se vyhovuje.** odůvodnění viz připomínka č.45

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			ploch s možnost vyvlastnění ve prospěch Město Jesenice, plocha VD13 – místní komunikace, přestavba ul. U Geofyzikálního ústavu, Zdiměřice- nesouhlasí se zařazením shora specifikovaných pozemků do ploch pozemků s možností vyvlastnění ve prospěch Města Jesenice.	
48	OPT Plus, a.s., IČO 27085287, Chorvatská 1400/11, 10100 Praha 10	119897/2022 ze dne 30. 8. 2022	**Parc. 175/1, k.ú. Osnice** Území dotčené připomínkou: Plocha AZ – zemědělské - nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku do ploch AZ – zemědělských, když navrhuje jeho zařazení do ploch BI – bydlení individuální (BI. 2 navazující na stávající obytnou zástavbu) nebo ploch SC – smíšené obytné centrální. Nebo SV – smíšené obytné venkovské	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek se nachází mimo zastavěné území, na půdách 2.ochrany ZPF, vymezení zastavitelné plochy by bylo v rozporu s ust. §4 odst. 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského původního fondu. Připomínka nebyla zapracována.
49	[redacted]	119971/2022 ze dne 30. 8. 2022	**Parc.č. 129/178, 129/177, 129/179, 129/180, 129/181, 129/182, 129/183, 129/184 k.ú. Osnice** Nesouhlasíme se stanoveným návrhem využití plochy Z85 pro plochy PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně a s tím souvisejícím vymezením této plochy jako plochy s možností uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství. Požadujeme: 1. změnit využití plochy Z85 na BI. 2. a její sloučení s plochou Z89, popřípadě Z94 2. pozemky 129/181, 129/182, 129/183 převést na využití BI. 2 návrh a sloučit je s plochou Z89.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky jsou součástí větší plochy původně určené pro veřejnou zeleň. V současnosti jsou v soukromém vlastnictví a město neplánuje jejich výkup. Připomínce bylo částečně vyhověno, pozemky byly převedeny do plochy ZZ – zeleň zahrad pro bydlení a rekreaci, která umožňuje oplocení a tudíž faktické přičlenění k pozemkům rodinných domů. Připomínce bylo částečně vyhověno.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			3. Části ploch, využívané jako zahrady (p.p.č.129/179,129/180,129/184 a 129/185) převést do stabilizovaných ploch BI. 2 jako pozemky pod společným oplocením k přilehlým stavbám	
			4. pozemky p.č. 129/177 a 129/178 přiřadit jako plochu BI.2 stabilizovanou k proluce, do které je zařazena pozemek 129/162	
			5. vyjmout celou plochu Z85 z veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva	**Připomínce se vyhovuje.** Od nabytí účinnosti nového stavebního zákona (zákon č, 283/2021 Sb.) již není možné v územních plánech vymezovat plochy s předkupním právem. Předkupní právo jako institut byl touto změnou z územního plánování vypuštěn. Nově je možné uplatnit pouze právo vyvlastnění, které pro pozemky v ploše Z85 nemá město Jesenice zájem uplatňovat. Celá plocha Z85 byla z veřejně prospěšných staveb vypuštěna. Připomínka byla zapracována.
			6. vymezit veřejné prostranství na okraji zastavěného území, např. v rámci plochy K89	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha K89 v nezastavěném území a na celé její ploše se nachází nejúrodnější zemědělská půda s nejvyšší třídou ochrany, kterou nelze podle §9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu zastavět. Veřejné prostranství je, v případě dohody o potřebnosti jeho zřízení, nezbytné umístit bez nutnosti záboru další zemědělské půdy. Ochrana nejkvalitnější a nenahraditelné zemědělské půdy je veřejným zájmem, který v tomto případě převyšuje zájem na zřízení veřejného prostranství. Připomínka nebyla zapracována.
			7. rozšířit plochu K89 minimálně do stejné šíře, jako je v platném územním plánu	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha K89 prošla revizí projektanta po dohodě s městem Jesenice a její tvar byl vymezen organičtěji, ale za to rovnoměrněji

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				jako izolační pás zeleně, který by měl oddělovat plochy obytné od ploch intenzivně zemědělsky obhospodařovaných. Došlo lokálně ke zúžení pásu ze cca 100 m šíře na 60 m šíře, na jiných místech (lokalita Na Vrbici) byl pás doplněn, protože zcela chyběl. Navržený zelený pás nebyl zásadně zredukován, pouze změnil tvar. Koncepce zelených izolačních pásů v krajině zůstala nezměněna. Změna tvaru nemá na funkčnost navrženého opatření vliv. Připomínka nebyla zapracována.
50	[redacted]	120210/2022 ze dne 29. 8. 2022	1. Navrhuji, aby návrh územního plánu respektoval vlastnická práva vlastníků nezastavených pozemku v obci Horní Jirčany a umožnil jim ve svém návrhu alternativní řešení odvádění a likvidaci odpadních vod, s případnou podmínkou napojení na splaškovou kanalizaci po jejím vybudování, respektive po vyřešení umístění čistírny odpadních vod pro území obce Horní Jirčany.	**Připomínce se vyhovuje.** Koncepce likvidace splaškových vod počítá do budoucna se zkapacitněním stávajících ČOV a zároveň s výstavbou nových, zejména pro Horní Jirčany. Pokud nebude z prokazatelných provozně-technických důvodů možné napojit se na centrální kanalizaci a ČOV, lze dočasně řešit čištění odpadních vod individuálně s podmínkou následného přepojení na centrální systém veřejné kanalizace poté, co připojení na systém veřejné kanalizace již bude po navýšení kapacit ČOV a vybudování kanalizačních řadů z provozně-technických důvodů možné. Tato možnost byla na základě připomínky pro oblast Horních Jirčany doplněna do kapitoly D.2.2 Kanalizace. Připomínka byla zapracována.
			2. Navrhuji tuto možnost v ÚP vypustit – „je navržena možnost realizace ČOV na území Horních Jirčan v místě stávající čerpací stanice odpadních vod“	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínka se týká již překonané koncepce likvidace splaškových vod. V průběhu projednávání návrhu ÚP město Jesenice schválilo pořízení změny č.12 ÚPO Jesenice, jejíž obsahem je vymezení plochy pro novou ČOV v Horních Jirčanech. Plocha je navržena těsně u silnice II/603 severně od sídla Horní Jirčany na pozemku parc.č 249/6, k.ú. Horní Jirčany. Vymezená plocha je v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. V návrhu nového ÚP pro veřejné

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				projednání bude tato nová koncepce již zapracována. Připomínce bylo vyhověno, plocha pro ČOV má nové vhodnější umístění.
			3. VD 21_Z2. P+R záchytné parkoviště Jesenice – navrhuji vypustit.	**Připomínce se nevyhovuje.** Vymezení plochy je důležité pro dlouhodobou koncepci dopravy. Plocha bude postupně upřesňována podle konkrétního projektu. V rámci přípravy investičního záměru dopravní stavby je příprava územně plánovací dokumentace důležitým bodem výrazně urychlujícím případné projednání. Plocha Z.2 je zachována. Připomínka nebyla zapracována.
51	[redacted]	120219/2022 ze dne 30. 8. 2022	**Parc. č. 160/1, k.ú. Zdiměřice.** Společně navrhujeme, aby byl celý pozemek s parc.č. 160/1 k.ú. Zdiměřice u Prahy zařazen do vymezené plochy přestaveb P12 s využitím označeným jako BI – bydlení individuální. Plocha pozemku se nachází uprostřed parcel využitých jako rodinné domy se zahradami, kde z jedné strany pozemku právě probíhá výstavba developerského projektu řadových individuálních rodinných domů. V současné chvíli je koridor CNU-DS13 navržen z části na našem pozemku parc.č. 160/1 k.ú. Zdiměřice u Prahy a část na vedlejším pozemku. V rámci schvalování nového návrhu územního plánu a za předpokladu vyhovění navržené změny účelu pozemku pro BI, souhlasíme se zřízením celého koridoru CNU-DS13 na našem pozemku parc.č. 160/1 k.ú. Zdiměřice u Prahy pro lepší propustnost předmětného území (viz. Příloha č. 1)	**Připomínce se nevyhovuje.** Dlouhodobá koncepce Jesenice je ponechat pozemek alespoň z části nezastavěný. Pozemek je vymezen jako zemědělská půda již územním plánem z roku 2000 a žádná z dalších změn tuto koncepci nezměnila. Nyní je tento pozemek s výměrou více než 1,7 ha navržen z větší části k zastavění rodinnými domy. Pro vlastníky pozemku se jedná o významné zhodnocení pozemku. Zbytková plocha T.11 je určena pro zřízení veřejného prostranství místního významu, Připomínka nebyla zapracována.
52	[redacted]	120224/2022 ze dne 30. 8. 2022	**Parc. č. 160/49, k.ú. Zdiměřice.** Dle hlavního výkresu v rámci nového územního plánu se na pozemku nachází vymezené plochy přestaveb P1	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemek byl zahrnut v rámci návrhu územního plánu téměř celý do bydlení. Část, která zbyla vedle navržené cesty, byla natolik

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]		a P12, kde obě plochy jsou určeny jako BI – bydlení individuální. Na pozemku je také vyznačena komunikace v koridoru CNU-DS13. Žádám o vyjmutí komunikace z pozemku 160/49 s ponechání celého pozemku pro individuální bydlení. Pozemek je historicky oplocen.	úzká, že se jevilo jako účelnější zahrnout ji do zeleně. Pro koncepci rozvoje celé lokality nemá ale zelený pás zásadní koncepční význam, proto bylo připomínce vyhověno a i tato část pozemku byla zahrnuta do plochy pro bydlení. Zároveň bylo upraveno trasování koridoru CNU-DS13 tak, aby byl pozemek podatele v rámci možností maximálně využitelný k umístění stavby pro bydlení. Připomínce bylo částečně vyhověno.
53	[redacted]	120379/2022 ze dne 30. 8. 2022	**Parc. č. 585/4, k.ú. Jesenice.** 1. jsem vlastníkem pozemku parc.č. 585/4 jako zapsáno na LV č. 1965 pro v k.ú. Jesenice u Prahy, obec Jesenice, u kterého návrh ÚPJ předpokládá, že nejde o zastavěné území. Uvedený pozemek je od roku 2010 zastavěný, oplocený a využíván v souladu s platnou ÚPD. Na pozemku se nachází řádně zkolaudovaná stavba rodinného domu s příslušenstvím, kolaudační rozhodnutí ze dne 14. 10. 2010 přikládám jako přílohu č. 1. Dále opakovaně poukazuji na nesoulad ÚPJ se skutečností, kdy část pozemku parc.č. 585/4 k.ú. Jesenice u Prahy je navržena jako ZP, ale to neodpovídá historicky jejímu využití. Pozemek je jako celek využíván a oplocen déle jak 50let. Možno doložit fotografie. A vyčleněni části celistvého, oploceného pozemku do ZP nedává smysl, když je to normálně zahradu u rodinného domu. Proto vznáším připomínku, že návrh ÚPJ je v případě změny využití pozemku parc.č. 585/4 v k.ú. Jesenice u Prahy, obec Jesenice se v nesouladu se stávajícím stavem a způsobem	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek parc. č. 585/4 v k. ú. Jesenice u Prahy se nachází v zastavěném území. Návrh územního plánu tuto skutečnost respektuje a zohledňuje existenci rodinného domu na části pozemku. Současně je však část pozemku dlouhodobě vymezena jako plocha zeleně, která není určena k zastavění. Toto vymezení vychází z historického funkčního členění území a z koncepce uspořádání veřejné zeleně v dané lokalitě. Skutečnost, že je celý pozemek oplocen a využíván jako součást zahrady rodinného domu, není sama o sobě důvodem pro změnu funkčního využití celé parcely. Oplocení ani faktické užívání pozemku nezakládá automaticky možnost jeho zastavění. Část pozemku, která je v návrhu územního plánu vedena jako plocha ZP, není zastavěna a je určena pro zachování plochy zeleně v území. Z uvedených důvodů není možné požadavku na sjednocení funkčního využití celého pozemku parc. č. 585/4 do plochy BI vyhovět a návrh územního plánu bude v této části ponechán beze změny.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			využití pozemku. Žádám, aby funkční využití pozemku parc.č. 585/4 v k.ú. Jesenice u Prahy, obec Jesenice, bylo na pozemku sjednoceno v celé výměře a nastaven způsob využití, který mu věcně odpovídá (BI).	
			parc.č. 585/1, k.ú. Jesenice 2. jsem vlastníkem pozemku parc.č. 585/1 jako zapsáno na LV č. 1965 pro v k.ú. Jesenice u Prahy, obec Jesenice, u kterého návrh ÚPJ předpokládá změnu z čistě obytné území (BC) na bydlení individuální (BI).Tímto dochází k výrazným omezením a tím snížený hodnoty pozemku, který jsem kupoval dle platného ÚPJ a dle kterého řeším projektovou dokumentaci ke stavbě. Je to zejména nové výškové omezeni pro stavby, a pak výměry stavebních parcel, které neodpovídají původním možnostem a hodnotám (např. původně pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách min. 900m2, nově je to ale už 1200m2). Jsem toho názoru, že návrh ÚPJ na změnu funkčního využití uvedeného pozemku v mém vlastnictví je v rozporu se zadáním územního plánu Jesenice, schváleného zastupitelstvem obce 25.9.2018, které v dané oblasti stanovilo tyto principy:-návrh územního plánu bude vycházet ze stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD, předpokládá se ponechání stávajících zastavitelných ploch. Plochy zařazeny v platné ÚPD do kategorie výhled/rezerva budou prověřeny k vypuštění. Proto vznáším	Připomínce se vyhovuje. Návrh územního plánu převádí původní plochu BC (čistě obytné území) na plochu BI (bydlení individuální) a současně zpřísňuje některé regulativy, zejména minimální velikosti stavebních pozemků a výškové limity zástavby. Tato změna by oproti podmínkám stanoveným v dosud platné územně plánovací dokumentaci vedla k omezení možností využití pozemku parc. č. 585/1 v k. ú. Jesenice u Prahy. Platný územní plán stanovoval pro danou plochu minimální velikost stavebních pozemků 700 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou, 900 m² pro dvě bytové jednotky a 1200 m² pro tři bytové jednotky, při maximální výšce zástavby 9,5 m. Návrh územního plánu tyto podmínky zpřísňuje (800 m², 1200 m² a 1600 m²) a zároveň snižuje maximální výšku zástavby na 9 m, aniž by toto zpřísnění bylo dostatečně odůvodněno koncepcí rozvoje území. Zadání územního plánu přitom předpokládalo, že návrh bude vycházet ze stávajících rozvojových lokalit dle platné územně plánovací dokumentace a že stávající zastavitelné plochy budou v zásadě zachovány. Zpřísnění regulativů by v tomto případě znamenalo omezení využitelnosti již vymezené zastavitelné plochy a mohlo by negativně ovlivnit hodnotu pozemku i připravovanou projektovou přípravu. Současně bylo prověřeno, že některé původně navržené regulativy, zejména vazba minimální velikosti pozemku na počet

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			připomínku, že návrh ÚPJesenice je v případě změny využití pozemku parc.č. 585/1 jak zapsáno na LV č. 1965 pro v k.ú. Jesenice u Prahy v rozporu s jeho zadáním. A prosím o nastavení výměr parcel dle původního způsobu využití, aby nedocházelo k omezením.	bytových jednotek v rodinném domě, nejsou v souladu s aktuální judikaturou a metodickými doporučeními pro regulaci v územních plánech. Regulace bude proto upravena vhodnějším způsobem, například stanovením minimální velikosti stavebního pozemku a dalších prostorových parametrů zástavby. Na základě uvedeného budou regulativy pro dotčenou plochu upraveny tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zpřísnění podmínek oproti dosud platnému územnímu plánu. Maximální výška zástavby bude proto upravena zpět na 9,5 m, tedy na hodnotu odpovídající platné územně plánovací dokumentaci. Úprava bude zapracována do návrhu územního plánu pro veřejné projednání.
			3. Návrhem ÚPJesenice mohou být významně dotčena má veřejná subjektivní práva, konkrétně mé vlastnické právo, mé právo na zdravé životní prostředí, mé právo na pohodu bydlení a právo na svobodné podnikání.	**Připomínce se nevyhovuje.** Návrh územního plánu nepřináší ve vztahu k předmětným pozemkům žádnou novou koncepci využití území. Podatel je vlastníkem několika vzájemně souvisejících pozemků, na části z nichž se nachází rodinný dům, jeden z pozemků je možné dále zastavět a mezi nimi se nachází úzký pozemek určený pro komunikaci, která má v budoucnu obsluhovat navazující zastavitelnou lokalitu Z40. Mezi pozemky podatele a rozvojovou plochou Z40 je současně vymezen pás veřejné zeleně, který částečně zasahuje i na pozemek podatele. Toto prostorové uspořádání území však není nově navrhovaným řešením, ale vychází již z předchozí územně plánovací dokumentace. Návrh územního plánu tedy pouze přebírá a zpřesňuje stávající koncepci, která byla v území dlouhodobě uplatňována. Skutečnost, že je část pozemku parc. č. 585/4 oplocena a fakticky užívána jako součást zahrady rodinného domu, nemůže sama o sobě odůvodnit změnu funkčního využití této plochy. Informace o tom, že část tohoto pozemku je určena

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				pro veřejné prostranství, byla známa již z předchozího územního plánu. Návrh územního plánu tak nemění dosavadní regulaci území a nezasahuje nově do vlastnických práv podatele. Vlastnické právo proto není návrhem územního plánu omezeno více, než tomu bylo v dosud platné územně plánovací dokumentaci. Stejně tak nelze dovodit zásah do práva na zdravé životní prostředí, pohodu bydlení ani do práva na podnikání, neboť navržené řešení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území a nezakládá nové omezení oproti stávajícímu stavu.
54	[redacted]	120381/2022 ze dne 30. 8. 2022	660/78, 675/2, k.ú. Jesenice Nový návrh pak předpokládá posun plochy přírodního charakteru na celou plochu pozemků parc.č 660/78 a parc.č 675/2 v k. ú. Jesenice u Prahy a tedy by mělo dojít k značnému zintenzivnění zásahu do možnosti využití mého (jakož i ostatních mých spoluvlastníků) majetku a tedy do mého vlastnického práva. S tímto návrhem nemohu v žádném případě souhlasit. Zdůrazňuji tímto svůj nesouhlas s vedením sítí v pozemcích, jejichž jsem spoluvlastníkem, jakož i se záměrem, který je návrhem reprezentován. Navrhuji, aby pozemky parc.č. 660/78 a parc.č. 680/2 v k. ú. Jesenice u Prahy byly určeny k bydlení, a pokud je zásah v podobě vedení pásu přírodní plochy nezbytný, pak navrhuji, aby došlo naopak k zúžení přírodní plochy do pásu o šíři 15m se středem mezi pozemky parc.č. 660/78 a parc.č. 680/2 v k. ú. Jesenice u Prahy. Shrnuji tedy, že pokládám připomínku proti návrhu územního plánu v rozsahu	Připomínce se nevyhovuje. Z důvodu upřesnění průběhu koridoru LBK.4 došlo k posunutí severní hranice plochy Z.5 - Lokální biokoridor LBK.4 – Jesenický potok. Biokoridor sleduje průběh Jesenického potoka a jeho bezejmenného přítoku, jeho součástí je doprovodná vegetace. Rozvržení prvků ÚSES (územní systém ekologické stability) jehož součástí jsou i LBK (lokální biokoridory) není úkolem projektanta ani pořizovatele, ale je součástí odborných podkladů, které jsou do návrhu územního plánu zapracovány (plán ÚSES, pokud je zpracován). Pro území ORP Černošice byl v březnu 2023 dokončen a předán plán místního ÚSES do ÚAP ORP Černošice, ze kterého byl biokoridor LBK,4 převzat. Prvky ÚSES mají za úkol vytvářet síť stabilních území, která pozitivně ovlivňují okolní krajinu. Navrhovaný posun hranice LBK není možný. Připomínka nebyla zapracována.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			severozápadního cípu obce, ploše vymezené označením K18, jak je výše uvedeno.	
55	[redacted]	120390/2022 ze dne 30. 8. 2022	**Parc.č. 129/177, 129/178, 129/179, 129/180, 129/181, 129/182, 129/183, 129/184 a 129/185, k.ú. Osnice** Podatel úvodem shrnuje své připomínky k ploše Z85, tj. k území dotčenému Návrhem ÚP a relevantní souvislosti, které dále blíže odůvodňuje:	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky jsou součástí větší plochy původně určené pro veřejnou zeleň. V současnosti jsou v soukromém vlastnictví a město neplánuje jejich výkup. Připomínce bylo částečně vyhověno, pozemky byly převedeny do plochy ZZ – zeleň zahrad pro bydlení a rekreaci, která umožňuje oplocení a tudíž faktické přičlenění k pozemkům rodinných domů. Připomínce bylo částečně vyhověno.
			a)Účelnost, vhodnost a veřejný zájem na změně. Navrhovaná změna z původní plochy ZO na plochu PZ (tj. vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) není v dotčeném území účelná ani vhodná, neboť Pozemky, resp. Celá řada pozemků parc.č. 129/177, 129/178, 129/179, 129/180, 129/181, 129/182, 129/183, 129/184 a 129/185 nemohou účelně sloužit jako plochy veřejného prostranství ani nejsou vhodné pro plnění účelu veřejného prostranství. Nadto neexistuje ani veřejný zájem na změně využití těchto pozemků na plochu PZ.	
			b)Návrh ÚP je zpracován v rozporu se zadáním územního plánu Jesenice. Zadání územního plánu vymezuje základní cíle, dalšího vývoje území a stanoví úkoly a předpoklady pro Návrh ÚP. Zpracovatel Návrhu ÚP zadání územního plánu (zejména s ohledem na plochu Z85) nereflektuje a provádí změny, které jsou se zadáním územního plánu v rozporu.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel namítá, že návrh územního plánu je v případě plochy Z85 v rozporu se zadáním územního plánu Jesenice a že změna využití plochy není účelná ani vhodná. Toto tvrzení není důvodné. Zadání územního plánu ukládá prověřit a zpřesnit vymezení jednotlivých funkčních ploch a systém veřejných prostranství a zeleně v sídle. Návrh územního plánu tedy není pouhým převzetím funkčního využití z předchozí územně plánovací dokumentace, ale v souladu se zadáním prověřuje vhodnost jednotlivých ploch a jejich roli v urbanistické koncepci území.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				V průběhu projednávání návrhu územního plánu však byly zohledněny vznesené připomínky vlastníků dotčených pozemků. Na jejich základě bylo funkční využití plochy upraveno z původně navržené plochy PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně na plochu ZZ – plochy zahrad, která lépe odpovídá charakteru území a zároveň umožňuje jejich oplocení a soukromé využití. Návrh územního plánu tak byl v této části upraven a připomínce bylo částečně vyhověno. Současně však nelze konstatovat, že by původní návrh byl v rozporu se zadáním územního plánu, neboť prověření a úprava funkčního využití ploch je jedním z jeho základních požadavků.
			c)Nepřiměřený zásah do vlastnických práv. Změna pro podatele (a ostatní vlastníky pozemků v dotčeném území) znamená nepřiměřený zásah do jeho vlastnických práv a faktické omezení vlastnického práva k Pozemkům. Tato změna nesleduje neplnění žádného veřejného zájmu, jenž by byl s to aprobovat takovýto zásah do vlastnického práva, není ani v souladu s úkoly a cíli územního plánování stanovenými zejména v ustanovení §18 a §19 stavebního zákona.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel namítá, že návrh územního plánu představuje nepřiměřený zásah do jeho vlastnických práv a že změna funkčního využití nesleduje žádný veřejný zájem. S tímto tvrzením nelze souhlasit. Územní plán je nástrojem územního plánování, jehož cílem je podle § 18 a § 19 stavebního zákona koordinovat veřejné a soukromé zájmy v území a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území. V rámci tohoto procesu může docházet k regulaci způsobu využití pozemků, což je běžný a zákonem předpokládaný zásah do výkonu vlastnického práva. Taková regulace však sama o sobě nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastnického práva, pokud je provedena v rámci zákonného postupu a sleduje legitimní cíle územního plánování. V daném případě návrh územního plánu sleduje veřejný zájem na vytvoření funkční struktury zeleně a veřejných prostranství v sídle a na zajištění kvalitního urbanistického uspořádání území. Současně je nutné zdůraznit, že v průběhu projednávání návrhu územního plánu byly zohledněny připomínky vlastníků dotčených

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				pozemků a funkční využití bylo upraveno na plochu ZZ – plochy zahrad, která umožňuje jejich soukromé využití a oplocení. Návrh územního plánu tak představuje kompromisní řešení mezi veřejným zájmem na zachování zeleně v území a zájmy vlastníků pozemků. Návrh územního plánu proto nelze považovat za nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele ani za řešení, které by bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.
			d) Nedostatečná odůvodněnost návrhu ÚP. Návrh ÚP přesouvá pozemky z kategorie ZO (zeleň ochranná) do kategorie PZ (vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně), aniž by byl tento záměr podrobněji v odůvodnění Návrhu ÚP zdůvodněn, což je v rozporu se zákonnými požadavky kladenými na obsah územního plánu zákonem, ale i konstantní judikaturou.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Změna funkčního využití plochy byla součástí prověření využití území při zpracování nového územního plánu a vycházela z koncepce systému veřejných prostranství a zeleně v sídle. Odůvodnění návrhu územního plánu tuto koncepci obsahuje. V průběhu projednávání byly zároveň zohledněny připomínky vlastníků a funkční využití bylo upraveno z plochy PZ na plochu ZZ – plochy zahrad, která umožňuje oplocení a soukromé využití pozemků. Nelze proto konstatovat, že by návrh územního plánu byl v této části nedostatečně odůvodněn.
			Charakter Pozemků (resp. Celé plochy Z85) v návrhu ÚP by měl být na základě výše uvedených připomínek, zásady rovného zacházení a i dle samotné koncepce rozvoje obce naopak zachován, resp. Změněn na plochu BI.2 (tzn. bydlení individuální ve 2. zóně OP PPZ), a to tak, aby byla zachována územní celistvost a došlo ke scelení funkčního využití dotčených pozemků a tím i k jejich lepšímu a vhodnějšímu využití.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Požadavek na změnu funkčního využití plochy Z85 na BI.2 – bydlení individuální není akceptován. Plocha není určena k rozvoji bydlení a její zařazení mezi plochy bydlení by bylo v rozporu s koncepcí uspořádání území stanovenou návrhem územního plánu. Územní plán v této části sleduje zachování ploch zeleně a jejich návaznost na okolní strukturu území. Z tohoto důvodu není účelné ani vhodné měnit funkční využití plochy na plochu bydlení. V průběhu projednávání návrhu územního plánu byly zároveň zohledněny připomínky vlastníků a funkční využití bylo upraveno

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				na plochu ZZ – plochy zahrad, která umožňuje jejich soukromé využití a oplocení.
56	[redacted]	120456/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Parc.č. 57, (st. 30/1, st. 30/2, st. 115 a 45/2) k.ú. Osnice** Pozemky parc.č 57 jsou dle nového návrhu Územního plánu zařazeny do plochy s využitím BV. S ohledem na řádné schválený chov koní – stále pro koně pod r. č. hospodářství CZ21059287 ze dne 27. 8. 2002 požaduji, aby v ploše s využitím BV bylo zahrnuto přípustné využití. -plocha pro stavby sloužící k ustájení koní Pokud by v ploše s využitím BV nebylo možné zařadit výše uvedené, žádám o zařazení do plochy s využitím SV (smíšené obytné venkovské) s přípustným využitím: -plocha pro stavby sloužící k ustájení koní	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel požaduje umožnění staveb sloužících k ustájení koní na pozemcích parc. č. 57 (st. 30/1, st. 30/2, st. 115 a 45/2) v k. ú. Osnice s odkazem na dlouhodobě existující a řádně evidovaný chov koní. Vzhledem k charakteru stávajícího využití území a k existující chovatelské činnosti bylo prověřeno vhodnější funkční zařazení těchto pozemků. Namísto plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské budou pozemky zařazeny do plochy SV – smíšené obytné venkovské, která lépe umožňuje kombinaci bydlení a drobných hospodářských či chovatelských aktivit typických pro venkovské prostředí. Současně budou podmínky využití ploch SV doplněny tak, aby umožňovaly ustájení omezeného počtu koní jako součást drobné chovatelské činnosti, a to za podmínky, že tato činnost nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení v dané ploše. Samostatné rozsáhlejší stáje, jízdárny nebo jezdecké areály však i nadále nebude možné v těchto plochách umisťovat, neboť svým charakterem náleží do jiných typů ploch. Tato úprava umožní pokračování stávajícího způsobu využití území a současně zachová charakter smíšené venkovské zástavby
57	[redacted]	120458/2022 ze dne 31. 8. 2022	Komunikace **CNU-DS03** (přeložka silnice II/603) je v současné podobě vedena příliš blízko obytným zónám města Jesenice. Vzhledem	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Záměr umístění komunikace je již naprojektován a v září 2025 obdržel územní rozhodnutí. Součástí povolovací dokumentace je i

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]		k nežádoucímu hlukovému a emisnímu zatížení požadujeme umístění CNU-DS03 dále od obytných zón obce, blíže ke komunikaci okruhu D0. Zároveň požadujeme podmínit stavbu této přeložky v jakékoli trase instalací dostatečných protihlukových bariér.	umístění protihlukových bariér - stěn podél komunikace. Připomínce bylo částečně vyhověno, záměr umístění komunikace je doplněno protihlukovými opatřeními. Zároveň je územní rozhodnutí podmíněno splněním podmínky Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, že v dalším stupni posuzování bude předložena aktualizovaná hluková studie s vyhodnocením hluku z provozu posuzované části obchvatu. Připomínce bylo částečně vyhověno, hluková zátěž bude zmírněna navrženými opatřeními.
58	[redacted]	120459/2022 ze dne 31. 8. 2022	Nový návrh pak předpokládá posun plochy přírodního charakteru na celou plochu pozemků parc.č 660/78 a parc.č 675/2 v k. ú. Jesenice u Prahy a tedy by mělo dojít k značnému zintenzivnění zásahu do možnosti využití mého (jakož i ostatních mých spoluvlastníků) majetku a tedy do mého vlastnického práva. S tímto návrhem nemohu v žádném případě souhlasit. Zdůrazňuji tímto svůj nesouhlas s vedením sítí v pozemcích, jejichž jsem spoluvlastníkem, jakož i se záměrem, který je návrhem reprezentován. Navrhuji, aby pozemky parc.č. 660/78 a parc.č. 680/2 v k. ú. Jesenice u Prahy byly určeny k bydlení, a pokud je zásah v podobě vedení pásu přírodní plochy nezbytný, pak navrhuji, aby došlo naopak k zúžení přírodní plochy do pásu o šíři 15m se středem mezi pozemky parc.č. 660/78 a parc.č. 680/2 v k. ú. Jesenice u Prahy. Shrnuji tedy, že pokládám připomínku proti návrhu územního plánu v rozsahu severozápadního cípu obce, ploše vymezené označením K18, jak je výše uvedeno.	**Připomínce se nevyhovuje.** Identická s připomínkou 54

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
59	[redacted]	120461/2022 ze dne 31. 8. 2022	**461/21 a 461/22, k.ú. Zdiměřice u Prahy.** Jako majitelka výše uvedených pozemků podávám připomínku k návrhu nového územního plánu a požaduji změnit funkci NP uvedenou u mého pozemku č. 461/21 a funkci ZP uvedenou u pozemku 461/22 na funkci BI.2, která je platná prakticky v celé okolní lokalitě a nově je navrhována i u pozemků sousedících s mými pozemky ze severu. Celá lokalita je tak pojata urbanisticky a zastavěna rodinnými domy. Navrhuji tedy změnit navrhované funkce NP a ZP na funkci BI. 2 a sloučit ji tak s ostatními již zastavěnými pozemky. Mým záměrem je postavit na svých pozemcích rodinný dům, což bude v souladu s urbanisticky pojatým prostředím této části obce.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel požaduje změnu funkčního využití pozemků parc. č. 461/21 a 461/22 v k. ú. Zdiměřice u Prahy z ploch NP – přírodní a ZP – zeleň přírodního charakteru na plochu BI.2 – bydlení individuální. Tento požadavek není možné akceptovat. Dotčené pozemky se nacházejí v lokalitě, která byla v minulosti součástí trasy biokoridoru. Přestože aktuální vymezení biokoridoru již přes tyto pozemky nevede, zůstává zde zachován požadavek na ponechání nezastavěných ploch zeleně jako součásti urbanistické struktury území. Tyto plochy vytvářejí v rámci zastavěného území důležitý prostor zeleně a přispívají ke kvalitě obytného prostředí. Skutečnost, že si někteří vlastníci sousedních pozemků tyto plochy fakticky připlotili k zahradám, není důvodem pro změnu jejich funkčního využití v územním plánu. Oplocení ani faktické užívání pozemku nezakládá nárok na jeho zařazení mezi zastavitelné plochy. S ohledem na polohu pozemků uvnitř zastavěného území a jejich faktické využívání bylo prověřeno jejich vhodnější funkční zařazení. Namísto původně navržených ploch NP a ZP budou pozemky převedeny do ploch ZZ – zahrady, které odpovídají charakteru území a umožňují jejich využívání jako součást zahrad přilehlých rodinných domů, avšak bez možnosti umisťování nových staveb pro bydlení.
60	[redacted]	120462/2022 ze dne 31. 8. 2022	**461/3, k.ú. Zdiměřice u Prahy** V návrhu nového územního plánu je na výše uvedeném pozemku, jehož jsem vlastníkem, navržena funkce NP. Podle mého názoru tato funkce nezapadá do urbanisticky pojatého prostředí plného převážně dvoupodlažních izolovaných domů a vychází z funkce bývalého,	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel požaduje změnu funkčního využití pozemku parc. č. 461/3 v k. ú. Zdiměřice u Prahy z plochy NP – přírodní na plochu BI.2 – bydlení individuální, a to s odkazem na skutečnost, že okolní území je převážně zastavěno rodinnými domy. Dotčený pozemek je součástí pásu nezastavěných ploch zeleně, které byly historicky vymezeny v návaznosti na trasu biokoridoru.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			ale fakticky naprosto nefunkčního biokoridoru, který vzhledem k existenci několika komunikací protínajících tento pás pozemků ztratil svou původní funkci. Vzhledem k tomu, že prakticky celá lokalita s výjimkou mého a několika málo dalších pozemků má stanovenou funkci individuálního bydlení BI. 2, navrhuji změnit funkci NP na BI. 2, resp. Sloučit funkci BI. 2 na pozemku v mém vlastnictví s okolní zástavbou a dotvořit tak zastavěné území kultivovanou zahradou a jedním rodinným domem.	Přestože se původní trasování biokoridoru v návrhu územního plánu upravuje, zůstává v této části území zachována koncepce ponechání nezastavěných ploch zeleně jako součásti struktury sídelní zeleně uvnitř zastavěného území. Tyto plochy přispívají ke kvalitě obytného prostředí, k zachování prostupnosti území a k vyváženému poměru zastavěných a nezastavěných ploch v dané lokalitě. Skutečnost, že okolní pozemky jsou převážně využívány pro individuální bydlení, sama o sobě nezakládá důvod pro rozšíření zastavitelných ploch na úkor ploch zeleně. Územní plán naopak sleduje zachování určitých nezastavěných ploch i uvnitř zastavěného území, aby nedocházelo k úplnému zaplnění území zástavbou. S ohledem na polohu pozemku uvnitř zastavěného území a jeho faktické využívání bude prověřeno jeho vhodnější funkční zařazení. Obdobně jako u sousedních pozemků bude navrženo jeho převedení do ploch ZZ – zahrady, které odpovídají charakteru území a umožňují jeho využívání jako zahrady přilehlých rodinných domů, avšak bez možnosti umisťování nových staveb pro bydlení.
61	[redacted]	120464/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Obchvat CNU-DS03** Odhlédneme-li od nepotřebnosti této části tzv. „malého“ okruhu Jesenice, neboť pro účel vyhnutí se Městu Jesenice při cestě po komunikaci II/603 lze využít část dálničního okruhu D0 (na severu sjezd Vestec, na jihovýchodě napojení na kruhový objezd jižně od prodejny Lidl v Jesenici), hlavní připomínka směřuje k návrhu umístění této zamýšlené komunikace CNU-DS03 příliš blízko obytným zónám města Jesenice. Vzhledem k nežádoucímu	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Záměr umístění komunikace je již naprojektován a v září 2025 obdržel územní rozhodnutí. Součástí povolovací dokumentace je i umístění protihlukových bariér - stěn podél komunikace. Připomínce bylo částečně vyhověno, záměr umístění komunikace je doplněno protihlukovými opatřeními. Zároveň je územní rozhodnutí podmíněno splněním podmínky Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, že v dalším stupni posuzování bude předložena aktualizovaná hluková studie s vyhodnocením hluku z provozu posuzované části obchvatu. Připomínce bylo částečně vyhověno, hluková zátěž bude zmírněna navrženými opatřeními.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			hlukovému a emisnímu zatížení požadujeme umístění CNU-DS03 dále od obytných zón obce, blíže ke komunikaci okruhu D0. Zároveň požadujeme podmínit jakoukoliv stavbu tohoto okruhu instalací dostatečných protihlukových bariér.	
62	[redacted]	120767/2022 ze dne 31. 8. 2022	Náš pozemek č. **1065 v k. ú. Osnice** nemůžeme plnohodnotně využívat pro potřeby své rodiny, ať už jako pastvinu nebo zahradu, bez řádného oplocení. Žádám tedy o změnu v územním plánu a umožnění využití pozemku.	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek parc.č. 1065, k.ú. Osnice je nutné ponechat jako plochu přírodní bez oplocení. Volná krajina plní zásadní ekologickou a krajinotvornou funkci, zejména umožňuje migraci živočichů a zachování ekologické stability území. Oplocení by představovalo nepřirozenou bariéru, která by narušila prostupnost krajiny a její ekologickou rovnováhu. Zároveň by oplocení vedlo k narušení krajinného rázu a fragmentaci otevřeného prostoru, což je v rozporu s principy ochrany volné krajiny a veřejného zájmu. Charakter těchto ploch spočívá v jejich otevřenosti, nikoli v individuálním vymezování soukromého užívání. Pozemek byl nově na základě připomínky přesunut do plochy NU, s možností využití jako louky a pastviny, stejně jako bylo možné pozemek využívat doposud. V rámci využití jakou pastvina je přípustné dočasné mobilní oplocení. Podle dostupných podkladů je pozemek využit k umístění haly, což není v souladu s podmínkami platného územního plánu ani s navrhovaným využitím v projednávaném novém ÚP.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
63	[redacted]	120769/2022 ze dne 31. 8. 2022	Nesouhlasím se zahrnutím p.p.č. 129/177, 129/178, 129/179, 129/180, 129/181, 129/182, 129/183 a 129/184, k.ú. Osnice do plochy návrhem ÚP Jesenice nově vymezovaného veřejného prostranství Z85, a to z těchto důvodů: a) pozemky tvoří funkční celky s pozemky ve vlastnictví týchž vlastníků, jejichž záměrem je využití pozemků jako zahrady pro již postavené nebo budoucí rodinné domy. Návrh územního plánu by měl k uvedenému záměru vlastníků pozemků přihlížet. b) zařazení pozemků do plochy nového veřejného prostranství představuje zásah do vlastnického práva vlastníků těchto pozemků spojený s újmou na jejich majetku v důsledku vzniku zákonného předkupního práva k těmto pozemkům. c) pozemky nejsou aktuálně věřeným prostranstvím, nejsou přístupné každému bez omezení a neslouží k obecnému užívání. Slouží k užívání jen Vlastníkovi dotčených pozemků. „Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání“(str. 10 zadání územního plánu). d) umístění pozemků v dané lokalitě, kterou charakterizuje nová zástavba rodinných domů, předurčuje, aby tyto pozemky byly, stejně jako	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky jsou součástí větší plochy původně určené pro veřejnou zeleň. V současnosti jsou v soukromém vlastnictví a město neplánuje jejich výkup. Připomínce bylo částečně vyhověno, pozemky byly převedeny do plochy ZZ – zeleň zahrad pro bydlení a rekreaci, která umožňuje oplocení a tudíž faktické přičlenění k pozemkům rodinných domů. Zároveň s přesunem pozemků do plochy ZZ, byly pozemky vyňaty z plochy s předkupním právem. Od nabytí účinnosti nového stavebního zákona (zákon č, 283/2021 Sb.) již není možné v územních plánech tyto plochy vymezovat. Předkupní právo jako institut byl touto změnou z územního plánování vypuštěn. Nově je možné uplatnit pouze právo vyvlastnění, které pro pozemky v ploše Z85 nemá město Jesenice zájem uplatňovat. Celá plocha Z85 byla z veřejně prospěšných staveb vypuštěna. Připomínka se dále týká plochy K89, na které podatel navrhuje zřídit veřejné prostranství a poukazuje na rozpor mezi vymezením plochy v ÚP a skutečným využíváním. Plocha K89 je v nezastavěném území a na celé její ploše se nachází nejúrodnější zemědělská půda s nejvyšší třídou ochrany, kterou nelze podle §9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu zastavět. Ochrana nejkvalitnější a nenahraditelné zemědělské půdy je veřejným zájmem. Plocha K89 prošla revizí projektanta po dohodě s městem Jesenice a její tvar byl vymezen organičtěji, ale za to rovnoměrněji jako izolační pás zeleně, který by měl oddělovat plochy obytné od ploch intenzivně zemědělsky obhospodařovaných. Došlo lokálně ke zúžení pásu ze cca 100 m šíře na 60 m šíře, na jiných místech (lokalita Na Vrbici) byl pás doplněn, protože zcela chyběl. Navržený zelený pás nebyl zásadně zredukován, pouze změnil

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			bezprostředně sousedící pozemky, využívány jako zahrada pro budoucí a již postavené rodinné domy. Využití pozemků jako veřejného prostranství by narušil celistvost prostorového uspořádání lokality. Možnost zařazení Pozemků v Návrhu ÚP na plochu BI. 2 by jen zachovala územní celistvost a došlo ke scelení funkčního využití dotčených pozemků.	tvar. Koncepce zelených izolačních pásů v krajině zůstala nezměněna. Podmínky plochy Z89 výsadbu stromů umožňují, ale nikoli ukládají povinnost tento pás založit. Dotčené pozemky jsou dlouhodobě a legálně využívány k zemědělskému obhospodařování. Vymezení plochy jako ochranné zeleně v návrhu územního plánu nezakládá povinnost změny dosavadního způsobu využití. Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, nikoli individuálním správním aktem ukládajícím konkrétní povinnosti (§ 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Podle § 18 odst. 1 a 4 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování stávajícího využití a ochrany práv dotčených osob. Stávající zemědělské využívání, které nevyžaduje nové stavební zásahy, nelze považovat za rozpor s koncepcí ochranné zeleně. Omezení zemědělského hospodaření bez zákonného důvodu by představovalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod a bylo by v rozporu se zásadou proporcionality a se zásadou ochrany legitimních očekávání (§ 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Návrh územního plánu nezakládá povinnost změny dosavadního zemědělského využívání ploch vymezených jako ochranná zeleň a toto využití je i nadále přípustné. Připomínka nebyla zapracována.
			e) zařazení pozemků do plochy nového veřejného prostranství Z85 představuje znevýhodnění Vlastníka dotčených pozemků a jejich druhého spoluvlastníka oproti vlastníkům jiných pozemků v dané lokalitě, které jsou navrhovaným územním plánem nově vymezovány jako plochy individuálního bydlení ve 2. zóně OP PPZ (např. plochy Z94 nebo Z89).	
			g) Vámi navrhovanou změnu z původní plochy ZO na plochu PZ bych uvítal například na vymezené ploše K89, která byla původně vymezena jako ZO.	
			Současné činnosti a aktivity na pozemcích **parc.č. 129/1 a 129/139**, **k.ú. Osnice** nerespektuji žádná vymezená pásma ochranné zeleně pozemků parc.č. 129/1,129/139.V novém návrhu územního plánu Jesenice navrhujete dokonce „zúžení"(šířky) daného pásma se změnou využití ze ZO na PZ (plocha K89). Domnívám se, že pásmu by prospěla výstavba stromů, která by výrazně pomohla k tvorbě krajiny a místním lokálním ekosystémům.	

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			Z výše uvedeného navrhuji, aby pozemky byly zahrnuty do nové vymezované plochy individuálního bydlení ve 2. zóně OP PPZ Z94, tvoří jednu souvislou oblast charakteristickou využitím k individuálnímu bydlení v rodinných domech.	**Připomínce se nevyhovuje.** Jak již bylo popsáno výše, pozemku jsou převedeny do plochy ZZ, která umožňuje oplocení a přičlenění jako zahrady okolních rodinných domů. Plocha již není určena jako veřejné prostranství a město Jesenice nepožaduje vymezené pozemků s předkupním právem. Město **Jesenice** nepřistupuje k převodu pozemků dosud vymezených jako veřejná prostranství do ploch bydlení. Takový postup by nebyl v souladu s dlouhodobou koncepcí územního rozvoje města, jejímž cílem je vyvážené uspořádání funkčních ploch a zachování kvalitního životního prostředí v zastavěném území. Navržená změna funkčního využití na plochy zeleně zahrad představuje kompromisní řešení po zrušení funkce veřejného prostranství, které umožňuje zachovat významný podíl nezastavěných a vegetačních ploch uvnitř zastavěného území. Tyto plochy plní důležitou krajinářskou, ekologickou a mikroklimatickou funkci a přispívají ke kvalitě obytného prostředí v dané lokalitě. Navržené řešení je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s požadavkem vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování jeho kapacitních limitů, a s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona, spočívajícími mimo jiné v ochraně hodnot území a koordinaci využívání území s technickou infrastrukturou. Zachování pozemků mimo plochy bydlení je odůvodněno rovněž omezenou kapacitou technické infrastruktury, zejména kapacitou čistírny odpadních vod. Další rozšiřování ploch bydlení by vedlo ke zvýšení nároků na odvádění a čištění odpadních vod, které nelze v současné době považovat za udržitelné bez realizace odpovídajících kapacitních opatření.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Změna na plochy zeleně zahrad umožňuje oplocení a přičlenění těchto pozemků k sousedním pozemkům rodinných domů, aniž by docházelo ke vzniku nových stavebních parcel nebo ke zvyšování nároků na technickou infrastrukturu. Tím je zachována kontinuita územně plánovací koncepce města a současně je částečně vyhověno požadavkům dotčených vlastníků v rozsahu slučitelném s veřejným zájmem
64	[redacted]	120770/2022 ze dne 31. 8. 2022	Nesouhlasím se zahrnutím pozemků **parc. č. 129/177, 129/178, 129/179, 129/180, 129/181, 129/182,129/183 a 129/184**, **k. ú. Osnice** do plochy návrhem územního plánu Jesenice nově vymezovaného veřejného prostranství Z85. Požaduji, aby plánovaná veřejná zeleň nezasahovala do parcel v našem vlastnictví. Současný stav zmiňovaných Pozemků tvoří již dlouhodobě funkční celek s ostatními pozemky, které jsou tak již dlouhodobě využívány. Možnost zařazení pozemků v návrhu ÚP na plochu BI.2 by jen zachovala územní celistvost. Vámi navrhovanou změnu z původní plochy ZO na plochu PZ bych uvítala například na vymezené ploše K89, která byla původně vymezena jako ZO. Výše uvedená připomínka je logická právě v případě srovnání Pozemků s plochou K89, která je v bezprostřední blízkosti Pozemků, a je navíc pro zařazení do kategorie PZ daleko vhodnější. O odsunutí pruhu veřejné zeleně směrem k poli, si slibujeme menší zatížení hlukem a prachem ze zemědělsky využívanou ornou půdou, kdy se v létě zde nedá dýchat. Z výše uvedeného navrhuji, aby pozemky byly zahrnuty do nově	Věcně shodná s připomínkou č. 63

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			vymezované plochy individuálního bydlení ve 2. zóně OP PPZ Z94, Velice vítám celé vymezení pásu přírodní zeleně K89, Požaduji však jeho zpětné rozšíření, a to minimálně v takové šíři, v jaké je stanoven v platném územním plánu.	

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
65	[redacted]	120776/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120769/2022 ze dne 31. 8. 2022. Navrhuji prověřit vytvoření veřejného prostranství na okraji lokality v jednoho příjezdů. Buďto v blízkosti navrhované plochy Z73, kde by vhodně doplňovala sportoviště nebo u nové cesty ústící do ulice Růžová do plochy K89. Pozitivně vidíme celé vymezení pásu přírodní zeleně K89, která by měla vytvořit clonu mezi obytnou zástavbou a obhospodařovanou půdou. Požaduji však jeho zpětné rozšíření, a to minimálně v takové šíři, v jaké je stanoven v platném územním plánu. Věřím, že tento pás okolo území lze využít dobře pro ochranu území před vlivy zemědělské činnosti a zároveň v něm vytvořit veřejné prostranství, které v okolí významně chybí. Právě tento přechod by mohlo prostranství doplnit. Velmi bych ocenila, kdyby bylo více energie ze strany obce zacíleno právě na získání pozemků a kultivaci na těchto předělech, kde je výsadba zeleně mnohem účelnější a žádoucí. V době obhospodařování půdy zemědělskými stroji přináší tento přímý kontakt velké nepříjemnosti v podobě vysoké prašnosti v celém okolí. Rozšíření plochy by mělo samozřejmě pozitivní vliv i na samotnou krajinu a její biodiverzitu, retenční schopnosti, atraktivitu a vizuální pohledy směrem k Průhonickému parku.	Věcně shodná s připomínkou č. 63 a 64
66	[redacted]	120785/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120785/2022 ze dne 31. 8. 2022	Věcně shodná s připomínkou č. 63

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]			
67	[redacted]	120791/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120791/2022 ze dne 31. 8. 2022	Věcně shodná s připomínkou č. 63
68	[redacted]	120798/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120769/2022 ze dne 31.8.2022, dále navrhujeme, aby byla zachována původní velikost plochy ZO na pozemcích parc.č. 129/1 a 129/139,k.ú. Osnice	Věcně shodná s připomínkou č. 63
69	[redacted]	120812/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako Stejná jako 120769/2022 ze dne 31. 8. 2022.	Věcně shodná s připomínkou č. 63
70	[redacted]	120814/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podatel navrhují, aby pozemky podatelů – parc.č. st.37/2, jehož součástí je stavba, parc.č. st. 848, parc.č. 48, parc.č. 47/4 a parc.č. 683/13, vše v kat. území Osnice – byly zahrnuty do plochy bydlení individuálního (BI) namísto navržené plochy bydlení venkovského (BV).	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatel požaduje změnu funkčního využití pozemku z ploch bydlení venkovského na plochy bydlení individuálního. Požadavku nelze vyhovět, neboť se jedná o dva urbanisticky i funkčně odlišné typy zástavby, jejichž rozlišení je v územním plánu provedeno záměrně a koncepčně. Plochy bydlení venkovského představují historicky utvářenou, rostlou strukturu sídla s charakteristickou uliční zástavbou a umisťováním staveb ve stavební čáře, často shodné s uliční čárou. Naproti tomu plochy bydlení individuálního odpovídají novodobé zástavbě s volně stojícími rodinnými domy umístěnými zpravidla

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				uprostřed parcel. Převod jednotlivého pozemku mezi těmito plochami by narušil urbanistickou kontinuitu území a oslabil koncepční členění sídla. Požadovaná změna není podložena relevantními důvody a představovala by nepřípustnou individualizaci regulace v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s ochranou hodnot území a se zásadou rovného přístupu k vlastníkům. Územní plán není nástrojem k přizpůsobování regulace individuálním záměrům. Pozemek parc.č. 683/13 je součástí plochy veřejných prostranství, s podmínkou veřejné přístupnosti, který je využíván jako komunikace, změna na plochu pro bydlení z toho důvodu není možná. Z uvedených důvodů nelze požadované změně funkčního využití pozemku vyhovět.
			Podatelé navrhují, aby pozemky parc.č. 60/13 a 60/12, vše v kat. území Osnice, byly zařazeny do plochy bydlení individuálního (BI), což je plocha bezprostředně sousedící, přičemž pouze tímto může dojít k naplnění smyslu a účelu zadání návrhu nového územního plánu města Jesenice, stejně tak jeho koncepce tak, jak je v současné době navržena.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel požaduje změnu funkčního využití dvou pozemků z ploch bydlení v bytových domech (BH) do ploch bydlení individuálního (BI). Požadavku nelze vyhovět, neboť dotčené pozemky mají velmi malou výměru a samostatně neumožňují realizaci stavebního záměru ani v plochách BI, ani v plochách BH, což činí takovou změnu neúčelnou. Současně nelze pozemky převést do ploch BI, které představují odlišný typ urbanistické struktury založený na novodobé parcelaci a volně stojící zástavbě rodinných domů, jež neodpovídá charakteru, poloze ani prostorovým možnostem dotčených pozemků. Takový převod by byl v rozporu s koncepcí územního plánu a s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména se zásadou ochrany urbanistických hodnot a koncepčního uspořádání území.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Vymezení ploch BH na těchto pozemcích je rovněž nefunkční, neboť neumožňuje další rozvoj. Za koncepčně a funkčně nejvhodnější řešení je proto považováno navázání na původní vymezení ploch a převedení pozemků do ploch bydlení venkovského (BV), které odpovídají jejich velikosti, struktuře i poloze a umožňují jejich účelné začlenění k navazujícím rozvojovým plochám. Připomínce je proto vyhověno pouze částečně, a to změnou funkčního využití pozemků na plochy bydlení venkovského.
71	[redacted]	120838/2022 ze dne 31. 8. 2022	1. Nesouhlasíme s přípustným využitím pro plochy zemědělské „**AX – zemědělské – jezdectví**“ ve kterých je stanovena podmínka využití: - plocha určena pro jezdectví a chov koní bez halové zástavby v souladu s podmínkami využití v kapitole F., kdy lze jezdecké haly stavět pouze v přímé návaznosti na zastavěné území, kde se navrhuje: - dopravní a technická infrastruktura a účelové komunikace Navrhuji upravit přípustné využití, místo „dopravní a technická infrastruktura a účelové komunikace „následovně: „nezbytně nutná technická infrastruktura“. Využití pro „dopravní a technickou infrastrukturu a účelové komunikace“ navrhuji zařadit pod nepřípustné využití.	**Připomínce se vyhovuje.** Navržené zpřesnění přípustného využití ploch „AX – zemědělské – jezdectví“ omezením na **„nezbytně nutnou technickou infrastrukturu“** odpovídá deklarovanému účelu těchto ploch a přispívá k ochraně nezastavěného území a krajinného rázu. Úpravou regulativu se předchází nepřiměřeným zásahům do krajiny a je zachována koncepční čistota územního plánu. Naopak nesouhlasu s umístěním dopravní infrastruktury a účelových komunikací vyhověno nebylo. Uvedení dopravní a technické infrastruktury a účelových komunikací mezi přípustnými způsoby využití v plochách „AX – zemědělské – jezdectví“ neznamená vymezení veřejně prospěšných staveb ani záměr realizace veřejných komunikací. Jedná se o obecnou možnost umístění staveb sloužících výhradně provozním potřebám jezdectví a chovu koní, a to pouze se souhlasem vlastníka dotčených pozemků. Bez vědomí a souhlasu vlastníka nelze na pozemcích umisťovat žádné stavby ani komunikace a územní plán takový záměr ani nevymezuje, ani nepředpokládá. Zachování uvedeného přípustného využití je naopak koncepčně žádoucí, neboť umožňuje flexibilní a funkční rozvoj areálů jezdectví, včetně zajištění jejich obslužnosti a technického zázemí.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Navrhované zařazení dopravní infrastruktury a účelových komunikací mezi nepřípustné využití by nepřiměřeně omezilo využitelnost ploch AX a nebylo by v souladu s účelem těchto ploch ani s principy územního plánování. Z uvedených důvodů není důvod ke změně navržené regulace.
			2. Nesouhlasím s přípustným využitím pro plochy zemědělské „AX – zemědělské – jezdectví a „AZ – zemědělské“. Konkrétně se jedná i přípustné využití pro: -protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav, -vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně, - stavby umístitelné v nezastavěném území určené k zadržování vody v krajině, ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Navrhuji tyto body odstranit a případné pozemky, u kterých je předpoklad využití pro tyto účely přesunout do jiné plochy. Tyto stavby zařadit pod nepřípustné využití.	**Připomínce se nevyhovuje.** ODŮVODNĚNÍ: Připomínce nelze vyhovět. Uvedené způsoby využití v plochách „AX – zemědělské – jezdectví“ a „AZ – zemědělské“, tj. protierozní opatření, vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně a stavby určené k zadržování vody v krajině a ke snižování rizik ekologických a přírodních katastrof, představují opatření ve veřejném zájmu a jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ochranou krajiny, zvyšováním její ekologické stability a adaptací na změnu klimatu. Tato opatření jsou svou povahou slučitelná se zemědělským využitím území a nepředstavují plošnou urbanizaci ani intenzivní zastavění krajiny. Jejich plošné vyloučení by nepřiměřeně omezilo možnost realizace nezbytných krajinotvorných a ochranných opatření a bylo by v rozporu s principem udržitelného rozvoje území dle § 18 stavebního zákona. Navrhovaný postup, spočívající v převedení jednotlivých pozemků do jiných funkčních ploch, není účelný ani koncepčně vhodný, neboť by vedl k nadměrné fragmentaci územně plánovací regulace a oslabení její přehlednosti. Vymezení uvedených činností jako přípustného využití v plochách AX a AZ je proto považováno za odůvodněné a přiměřené.
			3. shodné s bodem	shodné s bodem 1.
			4. Nesouhlasím se zařazením pozemku **p.č. st. 28, k.ú. Osnice** ve výše uvedeném katastrálním území do plochy s využitím BV – bydlení	**Připomínce se vyhovuje částečně.** ODŮVODNĚNÍ: Podatel požaduje změnu funkčního využití statku nacházejícího se uprostřed rostlého jádra **Osnice** z ploch bydlení venkovského (BV) do ploch výroby (VD) s odůvodněním, že areál

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			venkovské. Žádám o převedení tohoto pozemku na plochu s funkčním využitím VD.	je využíván k parkování zemědělské techniky. Požadavku nelze vyhovět, neboť vymezení ploch výroby (VD) je určeno pro výrobní a provozní areály a není slučitelné s charakterem historického jádra sídla ani s jeho převážně obytnou funkcí. Dotčený objekt je podle evidence katastru nemovitostí veden jako rodinný dům, nikoli jako výrobní nebo zemědělský objekt. Převod do ploch VD by představoval zásadní koncepční změnu, která by narušila urbanistickou strukturu jádra obce a byla by v rozporu s cíli územního plánování, zejména s ochranou hodnot území a zachováním charakteru sídla. Je navrženo řešení formou změny na plochy smíšené obytné venkovské (SV), které lépe odpovídají poloze a charakteru nemovitosti v rámci historického jádra. Tento typ ploch umožňuje kromě bydlení i související hospodářské využití, pěstitelské aktivity a omezenou komerční vybavenost, aniž by docházelo k nežádoucím dopadům typickým pro plochy výroby. Připomínce je proto vyhověno pouze částečně, a to změnou funkčního využití z BV na SV; požadavek na převedení do ploch výroby (VD) není akceptován.
			5. Nesouhlasím se zařazením pozemku **p.č. 896, k.ú. Osnice** ve výše uvedeném katastrálním území do ploch s využitím NP- přírodní. Žádám o převedení pozemku do plochy s využitím AZ – zemědělské.	**Připomínce se nevyhovuje.** Připomínce nelze vyhovět. Dotčený pozemek je v návrhu územního plánu zařazen do ploch **NP – přírodní** z důvodu vedení lokálního biokoridoru **LC 14 – Louka u Osnice**, který je součástí územního systému ekologické stability. Vymezení ploch NP v tomto případě sleduje ochranu a posílení ekologické stability území a zajištění dlouhodobé funkčnosti biokoridoru. Zařazení pozemku do ploch NP neznamená automatický zákaz stávajícího zemědělského hospodaření ani povinnost okamžité změny způsobu využití. Lokální biokoridor představuje koncepční prvek územního plánu a stanovuje limit pro budoucí změny v území, nikoli nástroj k vyloučení dosavadního využívání pozemků.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Stávající zemědělské obhospodařování je přípustné, pokud není v rozporu s hlavní funkcí biokoridoru a nebrání jeho ekologické prostupnosti. Požadavek na převedení pozemku do ploch **AZ – zemědělské** by oslabil ochranu území určeného k plnění ekologické funkce a byl by v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s požadavkem na ochranu krajiny a posilování ekologické stability. Z těchto důvodů není důvod k navrhované změně funkčního využití.
			6. Nesouhlasím se zařazením pozemku **p.č. 980, k.ú. Osnice** ve výše uvedeném katastrálním území do ploch s využitím NP- přírodní. Žádám o převedení pozemku do plochy s využitím AX zemědělské - jezdectví.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínce nelze vyhovět. Dotčený pozemek je v návrhu územního plánu vymezen jako plocha **NP – plochy přírodní**, jejímž hlavním využitím jsou přírodě blízké plochy zeleně a trvalé travní porosty sloužící k ochraně krajiny a ekologické stability území. Toto vymezení odpovídá charakteru lokality i koncepci územního plánu. Podmínky využití ploch NP připouštějí extenzivní hospodaření, včetně pastvy, která je s touto plochou slučitelná. Skutečnost, že je pozemek využíván k pastvě koní, proto není důvodem pro jeho převedení do ploch **AX – zemědělství, jezdectví**. Vymezení ploch NP omezuje zejména umisťování staveb a trvalých oplocení, nikoli samotné zemědělské využívání. Pro jednoznačnost výkladu bylo do podmínek plochy NP doplněno přípustné využití – louky a pastviny. Mobilní, dočasné oplocení výběhů, které nemá charakter stavby a neomezuje prostupnost krajiny, je ve volné krajině možné a nepředstavuje rozpor s regulativy ploch NP. Převedení pozemku do ploch AX by naopak umožnilo intenzivnější využití území a bylo by v rozporu s hlavním účelem ploch NP a ochranou přírodních hodnot. Z uvedených důvodů není důvod ke změně funkčního využití pozemku a připomínce se nevyhovuje.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			7. Nesouhlasím se stanovenými podmínkami pro využití ploch s využitím „NP – Přírodní“. V této ploše chybí možnost využití pro louky či pastviny. Navrhuji do ploch s využitím **„NP – Přírodní“** zahrnout přípustné využití „Louky a pastviny“.	**Připomínce se vyhovuje.** Jak již bylo popsáno v odůvodnění výše, plocha NP pastviny nijak podmínkami neomezuje, přesto bylo do podmínek plochy doplněno explicitní využití „louky a pastviny“
72 (29)	[redacted]	120873/2022 ze dne 31. 8. 2022	Ad 1. Podávám námitku k novému návrhu územnímu plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, kterým jsou dotčena zcela má věcná a vlastnická práva soukromé oplocené předzahrádky pozemek p.č. **628/49, k.ú. Jesenice.** Soukromá oplocená předzahrádka podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- ZAHRADY A SADY viz Příloha č. 1) ad 2. Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů **p.č. 628/21** Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	**Připomínce se vyhovuje.** Plocha zeleně okolo obytných domů byla změnou č.6 původního územního plánu rozdělena na zeleň veřejnou a zeleň zahrady, která umožňovala oplocení a tedy využívání jako polosoukromá zeleň. Návrh územního plánu pro společné jednání tuto zeleň scelil a zařadil ji celou do zeleně veřejné. Požadavek na změnu k původnímu uspořádání je důvodný, je to již projednané a dlouhodobě využívané uspořádání. Byl zde uplatněn princip kontinuity a připomínka byla zapracována. Předmětné pozemky byly vymezeny na dva typy zeleně: veřejné a soukromé. Připomínka byla zapracována.
73 (29)	[redacted]	120874/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podává námitku k návrhu územního plánu Jesenice navržené změny využití na pozemcích **parc.č. 628/21**, **k.ú. Jesenice** není proporční z hlediska omezení způsobu využití pozemku jeho vlastníky, zároveň nová koncepce v území na parc.č. 628/21 umístěním plochy PZ, na ploše schválené ve změně územního plánu č. 6, ZO (izolační zeleň) a ZS (sady a zahrady) je nelogická, neboť se nachází mezi plochami BI a BH a zároveň je umístěna na soukromém pozemku, který je vlastníky aktivně využíván pro jejich	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Plocha zeleně okolo obytných domů byla změnou č.6 původního územního plánu rozdělena na zeleň veřejnou a zeleň zahrady, která umožňovala oplocení a tedy využívání jako polosoukromá zeleň. Návrh územního plánu pro společné jednání tuto zeleň scelil a zařadil ji celou do zeleně veřejné. Na základě dalších připomínek bylo od této změny upuštěno a byla zvolena varianta již projednaného a dlouhodobě využívaného uspořádání z rozdělení pozemku na dva typy zeleně: veřejné a soukromé Podatel se v připomínce vymezuje vůči původně zvolenému řešení celistvé plochy zeleně veřejné, ale nepožaduje návrat

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			soukromé aktivity. Pozemek parc.č. 628/1 je společný soukromý pozemek spolumajitelů bytového domu. Vyzývám Vás ke změně plochy PZ západně od bytového domu na parc.č. 628/21 v nového návrhu ÚP Jesenice, na plochu BH – bydlení hromadné, neboť tento pozemek je fakticky používán jako komunitní zahrady pro vlastníky bytového domu. Požaduje 10 m ochranného pásma podél předzahrádek, který chce přiřadit k ploše BH. Nesouhlasí se zahrnutím pozemku do plocha US.5, pro které jsou změny v území podmíněny vypracováním územní studie.	k původnímu uspořádání, ale požaduje rozšíření ploch bydlení v bytových domech podél stávajícího bytového domu formou cca 10 m širokého pásu, který má sloužit jako ochranné pásmo předzahrádek přízemních bytů a má být zahrnut do plochy BH – bydlení hromadné. Požadavku nelze vyhovět. Dotčená plocha je v návrhu územního plánu vymezena jako zeleň soukromých zahrad, která plní ochrannou, pobytovou a mikroklimatickou funkci a představuje dostatečnou ochranu přízemních bytů. Rozšíření plochy bydlení by znamenalo nepřiměřené navýšení zastavitelných ploch v již stabilizovaném území a bylo by v rozporu s koncepcí územního plánu a s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména se zásadou ochrany kvality obytného prostředí. Skutečnost, že je plocha fakticky užívána obyvateli bytového domu, není relevantním důvodem pro změnu jejího funkčního zařazení. Zachování zeleně soukromých zahrad je z hlediska veřejného zájmu považováno za hodnotnější než další rozšiřování ploch bytové výstavby. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
74 (29)	[redacted]	120875/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podává námitku k návrhu územního plánu Jesenice navržené změny využití na pozemcích parc.č. 628/21 není proporční z hlediska omezení způsobu využití pozemku jeho vlastníky, zároveň nová koncepce v území na parc.č. 628/21 umístěním plochy PZ, na ploše schválené ve změně územního plánu č. 6, ZO (izolační zeleň) a ZS (sady a zahrady) je nelogická, neboť se nachází mezi plochami BI a BH a zároveň je umístěna na soukromém pozemku, který je vlastníky aktivně využíván pro jejich soukromé aktivity. Pozemek parc.č. 628/1 je společný	Obsahově shodný s připomínkou č. 72

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			soukromý pozemek spolumajitelů bytového domu. Vyzývám Vás ke změně plochy PZ západně od bytového domu na parc.č. 628/21 v nového návrhu ÚP Jesenice, na plochu BH – bydlení hromadné, neboť tento pozemek je fakticky používán jako komunitní zahrady pro vlastníky bytového domu.	
75 (29)	[redacted]	120876/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podává námitku k návrhu územního plánu Jesenice navržené změny využití na pozemcích parc.č. 628/21 není proporční z hlediska omezení způsobu využití pozemku jeho vlastníky, zároveň nová koncepce v území na parc.č. 628/21 umístěním plochy PZ, na ploše schválené ve změně územního plánu č. 6, ZO (izolační zeleň) a ZS (sady a zahrady) je nelogická, neboť se nachází mezi plochami BI a BH a zároveň je umístěna na soukromém pozemku, který je vlastníky aktivně využíván pro jejich soukromé aktivity. Pozemek parc.č. 628/1 je společný soukromý pozemek spolumajitelů bytového domu. Vyzývám Vás ke změně plochy PZ západně od bytového domu na parc.č. 628/21 v nového návrhu ÚP Jesenice, na plochu BH – bydlení hromadné, neboť tento pozemek je fakticky používán jako komunitní zahrady pro vlastníky bytového domu.	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
76	[redacted]	120877/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21	Obsahově shodný s připomínkou č. 72

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	
77	[redacted]	120879/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
78	[redacted]	120880/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
79	[redacted]	120882/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
80	[redacted]	120883/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného	Obsahově shodný s připomínkou č. 72

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	
81	[redacted]	120884/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
82	[redacted]	120885/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
83	[redacted]	120886/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
84	[redacted]	120887/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice –	Obsahově shodný s připomínkou č. 72

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]		pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	
85	[redacted]	120888/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
86	[redacted]	120890/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
87	[redacted]	120891/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice.Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
88	[redacted]	120892/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
89	[redacted]	120893/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1) Dotčení práv SJM Viz Pozemek 628/48 předzahrádka je přiřazena k zeleň ochranná a veřejná. Žádám o vyškrtnutí dané předzahrádky ze zeleně ochranné a veřejné. Vlastnické právo SJM.	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
90	[redacted]	120894/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podávám námitku k neuvedení platné a schválené změny č. 6 územního plánu Jesenice do nového návrhu územního plánu Jesenice – pořizovatelem Černošice, dotčeného společného soukromého pozemku spolumajitelů p.č. 628/21 Jesenice. Vyhrazená část pozemku podle platné změny č. 6 ÚP Jesenice (ZS- Zahrady a Sady viz Příloha č. 1)	Obsahově shodný s připomínkou č. 72

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
91	[redacted]	120895/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podává námitku k návrhu územního plánu Jesenice navržené změny využití na pozemcích parc.č. 628/21 není proporční z hlediska omezení způsobu využití pozemku jeho vlastníky, zároveň nová koncepce v území na parc.č. 628/21 umístěním plochy PZ, na ploše schválené ve změně územního plánu č. 6, ZO (izolační zeleň) a ZS (sady a zahrady) je nelogická, neboť se nachází mezi plochami BI a BH a zároveň je umístěna na soukromém pozemku, který je vlastníky aktivně využíván pro jejich soukromé aktivity. Pozemek parc.č. 628/1 je společný soukromý pozemek spolumajitelů bytového domu.	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
92	[redacted]	120896/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podává námitku k návrhu územního plánu Jesenice navržené změny využití na pozemcích parc.č. 628/21 není proporční z hlediska omezení způsobu využití pozemku jeho vlastníky, zároveň nová koncepce v území na parc.č. 628/21 umístěním plochy PZ, na ploše schválené ve změně územního plánu č. 6, ZO (izolační zeleň) a ZS (sady a zahrady) je nelogická, neboť se nachází mezi plochami BI a BH a zároveň je umístěna na soukromém pozemku, který je vlastníky aktivně využíván pro jejich soukromé aktivity. Pozemek parc.č. 628/1 je společný soukromý pozemek spolumajitelů bytového domu.	Obsahově shodný s připomínkou č. 72
93	[redacted]	120898/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120776/2022 ze dne 31. 8. 2022, ale chybí strana 2, z tohoto důvodu nenavazuje obsahově text.	Obsahově shodný s připomínkou č. 65 (30)

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]			
94	[redacted]	120899/2022 ze dne 31. 8. 2022	Nesouhlasíme se zahrnutím pozemků parc.č. 129/1 a 129/139, k.ú. Osnice do plochy návrhem územního plánu Jesenice nově vymezovaného veřejného prostranství K89, a to z těchto důvodů: pozemky č. 129/1 (katastrální území: Osnice 713279, LV:528, způsob ochrany nemovitosti: památkově chráněné území, zemědělský půdní fond) a 129/139 (katastrální území Osnice: 713279, číslo LV 528, způsob ochrany nemovitosti: památkově ochráněné území, zemědělský půdní fond) jsou v původním územním plánu uvedeny jako ZO zeleň ochranná. Současné činnosti a aktivity na pozemcích parc.č. 129/1 a 129/139 nerespektují žádná vymezená pásma ochranné zeleně pozemků parc.č. 129/1, 129/139. V novém návrhu územního plánu Jesenice navrhujete dokonce „zúžení“ daného pásma se změnou využití ze ZO a PZ (plochaK89). Tento návrh v dnešní době absolutně nechápeme, stát spolu s vědci apelují na zelenou udržitelnost, klade se důraz na vysazování stromů a jejich obnova. A po zhlédnutí nového návrhu je skutečnost opačná. Zcela po právu si nejsem jisti, že současná situace nebude pokračovat. Je velká pravděpodobnost, že na pozemcích se Vámi vymezeném pásmu PZ budou dále prováděny činnosti a aktivity, které nebudou přírodní hodnoty chránit před přímými i nepřímými vlivy činností ohrožující jejich	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Plocha K89 je v nezastavěném území a na celé její ploše se nachází nejúrodnější zemědělská půda s nejvyšší třídou ochrany, kterou nelze podle §9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu zastavět. Ochrana nejkvalitnější a nenahraditelné zemědělské půdy je veřejným zájmem. Dotčené pozemky jsou dlouhodobě a legálně využívány k zemědělskému obhospodařování. Plocha byla vymezena jako NP – zeleň přírodní. Její funkce je ale v tomto případě skutečně spíše ochranná, je jakýmsi přechodovým pásem mezi intenzivně obdělávanou půdou a obydleným územím. Vymezení plochy jako ochranné zeleně v návrhu územního plánu nicméně nezakládá povinnost změny dosavadního způsobu využití. Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, nikoli individuálním správním aktem ukládajícím konkrétní povinnosti (§ 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Podle § 18 odst. 1 a 4 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování stávajícího využití a ochrany práv dotčených osob. Stávající zemědělské využívání, které nevyžaduje nové stavební zásahy, nelze považovat za rozpor s koncepcí ochranné zeleně. Omezení zemědělského hospodaření bez zákonného důvodu by představovalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod a bylo by v rozporu se zásadou proporcionality a se zásadou ochrany legitimních očekávání (§ 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Návrh územního plánu nezakládá povinnost změny dosavadního zemědělského využívání ploch vymezených jako ochranná zeleň a

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			celistvost a funkčnost a nebude docházet touto činností k narušování práv přilehlých a sousedících pozemků s výstavbou. Zemědělské stroje se často ocitají až u hranic sousedících pozemků. Občas dochází k samotnému poškození oplocení sousedících pozemků zemědělskou technikou. Prach a špína ze zemědělské činnosti je zejména v některých dnech v létě neúnosná (nedají se otevřít ani okna a dveře), prach proniká do obydlí i přes uzavření sousedících obydlí, poškozuje okrasné zahrady (postřik zanesený větrem), snižuje kvalitu vody majitelům bazénů, či vodních plochy (umělá jezírka). Investovali jsme již nemálo prostředků do vyčištění našich domovů a situace se neustále opakuje. Toto nerespektování vymezené zóny ochranné zeleně jen podporuje potíže s hlodavci v našich domech či s nedostatečnou retencí vody při deštích, díky nedodržování uvedené ZO dochází při prudkém dešti i k sesuvům půdy (sousední pozemky jsou pod úrovní výše uvedených pozemků) narušené orbou a meliorací, díky využívání chemických postřiků dochází ke kontaminaci spodních vod sousedních pozemků. Dále se domníváme, že pásmu by prospěla výstavba stromů, která by výrazně pomohla k tvorbě krajiny. Zároveň místní lokálním ekosystémům včetně migrace a ochrany zvěře. V závislosti na blízkosti Průhonického parku, který je zapsán na Seznam světového dědictví UNESCO a v jeho zachování	toto využití je i nadále přípustné. Vzájemná kolize, které jsou v připomínce popisovány jsou otázkou vzájemné sousedské dohody a jsou řešitelné jinými občansko právními prostředky. Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit **vizi a rámec budoucího rozvoje území**, nikoli ukládat povinnost okamžité změny způsobu využívání pozemků. Územní plán reguluje především **nové záměry a změny v území**, nikoli dosavadní, legální a dlouhodobě vykonávané činnosti. Připomínka byla zapracována, plocha byla změněna z NP na ZO..

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			autentičnosti blízkého okolí. Z výše uvedeného navrhujeme, aby pozemky 129/1 a 129/139 nebyly měněny z původní plochy ZO na plochu PZ (veřejná prostranství s převahou zeleně) na ploše K89 a byl zachován a vymezen původní účel uvedených pozemků ZO (zeleň ochranná) ve stejném rozsahu (šíře ZO) jako stávající ÚP s tím, aby byl ze strany dotčených úřadů řádně kontrolováno dodržování této ZO ze strany vlastníků pozemku, či nájemců.	
95	[redacted]	120900/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120899/2022 ze dne 31. 8. 2022.	věcně shodná s připomínkou č. 94
96	[redacted]	120901/2022 ze dne 31. 8. 2022	Ad 1) žádáme odstranění pruhu zeleně u pozemku Z55 v k.ú. Osnice označené jako Z58 a ZO u K47. Pásmo zelené je ve velké míře pouze na našem pozemku, na žádnou jinou zeleň nenavazuje a domníváme se, že pruh izolační zeleně by stačil zmenšit, stejně jako u sousedního pozemku označeného Z59. Se zelení označené jako Z58 na našem pozemku nesouhlasíme. Chtěli bychom zeleň Z58 zařadit jako BI – bydlení individuální z důvodu rodinné výstavby. Na tomto místě bychom chtěli bydlet. Ad 2) žádáme o srozumitelné zakreslení indexu plochy K47.	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na zmenšení izolační zeleně je důvodný, izolační zeleň byla nyní navržena rovnoměrně po obou stranách komunikace – ulice Hrnčířská. Zastavitelná plocha byla maximalizována ve prospěch vlastníka pozemku. Přilehlá komunikace Hrnčířská plní funkci sběrné místní komunikace s významnou dopravní zátěží. Vymezení izolační zeleně je nezbytné ke zmírnění negativních vlivů dopravy, zejména hluku, prašnosti a emisí, a k ochraně kvality obytného prostředí v navazující zástavbě. Ochranná zeleň zároveň vytváří prostorový odstup mezi komunikací a obytnými plochami a odpovídá cílům územního plánování dle § 18 stavebního zákona.
97	[redacted]	120902/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120899/2022 ze dne 31. 8. 2022.	věcně shodná s připomínkou č. 94

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]			
98	[redacted]	120903/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120899/2022 ze dne 31. 8. 2022	věcně shodná s připomínkou č. 94
99	KN Kapitál s.r.o., IČO 27238962, Americká 459/27, 120 00 Praha	120904/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120899/2022 ze dne 31. 8. 2022	věcně shodná s připomínkou č. 94
100	[redacted]	120905/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120899/2022 ze dne 31. 8. 2022	věcně shodná s připomínkou č. 94
101	[redacted]	120906/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 120899/2022 ze dne 31. 8. 2022	věcně shodná s připomínkou č. 94
102	[redacted]	121393/2022 ze dne 31. 8. 2022	Úpravu šíře koridoru CNU-DS13 na pozemku **parc.č. 160/1 k.ú. Zdiměřice** u Prahy na 8m.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínce je částečně vyhověno. Koridor komunikace byl zúžen na 10 m šíře. Šířka koridoru pouhých 8 m by neumožnila vytvoření plnohodnotného uličního profilu zahrnujícího bezpečný provoz, pěší pohyb, umístění technické infrastruktury a

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				doprovodné zeleně. Z tohoto důvodu je jako minimální koncepčně přiměřená šířka stanoveno 10 m. Zúžení koridoru budoucí komunikace na šířku 10 m je odůvodněno charakterem území, ve kterém je komunikace navrhována. Jedná se o vnitřní obslužnou komunikaci mezi budoucími pozemky rodinných domů v klidné rezidenční lokalitě, bez předpokladu tranzitní dopravy a s převážně místním provozem. Zúžením koridoru dochází k efektivnějšímu využití území a k minimalizaci zásahů do okolních pozemků, aniž by byla omezena dopravní obslužnost nebo bezpečnost. Připomínka byla částečně zapracována
103	FID GROUP, IČO 26416425, Chorvatská 1400/11, 10100 Praha 10	121918/2022 ze dne 31. 8. 2022	1. Parc.č. 11/1, 11/2 k.ú. Zdiměřice Vymezené dotčené území připomínky: Plocha NP – přírodní – u shora vymezených pozemků dochází ke změně plochy z původní plochy LO (louky) na plochu NP – přírodní, nesouhlasí se zařazením předmětných pozemků do ploch NP – přírodních, když navrhuje jejich zařazení do ploch BI – bydlení individuální (BI. 2 navazující na stávající obytnou zástavbu) nebo ploch SC – smíšené obytné centrální, nebo SV – smíšené obytné venkovské.	Připomínce se nevyhovuje. Podatel požaduje změnu funkčního využití pozemku z ploch LO – louky na plochu bydlení. Požadavku nelze vyhovět. Pozemek se nachází v blízkosti vodního toku a je částečně dotčen interakčním prvkem IP 15 – Potok u Zdiměřic, jehož účelem je zachování ekologické stability území.Přestože se v okolí nachází obytná zástavba, pozemek nebyl v žádné územně plánovací dokumentaci určen k bydlení a dlouhodobě plní funkci nezastavěné krajinné plochy. Navržená změna by narušila kontinuitu koncepce územního plánu a byla by v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s ochranou přírodních hodnot a krajiny. Zachování vymezení ploch LO – louky a NP – plochy přírodní fakticky nemění dosavadní způsob využití pozemku a nepředstavuje nové omezení jeho užívání. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
			2. 148/12, k.ú. Zdiměřice Vymezené dotčené území připomínky: Plocha NP- přírodní – u shora specifikovaného pozemku dochází ke změně plochy z původní	Připomínce se nevyhovuje. Na části pozemku byla původně vymezena plocha pro sport, nyní je nově celý pozemek součástí lokálního biocentra a tudíž byl převeden do plochy NP – plochy přrodní. Požadavku na zachování

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			plochy SR (sportovní a rekreační plochy), která do pozemku krom plochy vodní a plochy zeleně ochranné zasahovala, na plochu NP – přírodní. Požadujeme, aby u pozemku parc.č. 148/12 v k.ú. Zdiměřice u Prahy byla zachována plocha pro rekreaci a sport, a to v původním rozsahu, dle nyní platného územního plánu a při zachování současných parametrů co se týče zastavitelnosti.	plochy pro sport v místě nově vymezeného lokálního biocentra LBC.02 – Zdiměřice nelze vyhovět. Dotčené území je součástí aktualizovaného vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES), které představuje závazný limit využití území. Vymezení lokálního biocentra je nezbytné pro ochranu a posílení ekologické stability území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Sportovní využití je s funkcí biocentra neslučitelné. Zapracování prvků ÚSES do návrhu územního plánu je povinností pořizovatele, a proto nebylo možné zachovat původní funkční využití území. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
			3. 470/6 a 470/12, k.ú. Zdiměřice Vymezené dotčené území připomínky: plocha OS. 2 – občanské vybavení – sport v 2. zóně OP PPZ – u shora vymezených pozemků dochází ke změně plochy z původní plochy SR (sportovní a rekreační plochy) na plochu OS. 2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ.Plocha NP . přírodní – u shora specifikovaného pozemku dochází ke zvětšení plochy NP – přírodní (koridor LK03) na úkor plochy zastavitelné. OS. 2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ (původně plochy SR). Plocha je dále zařazena do plochy Z113. Nesouhlasí se stanovením KZP (koeficient zastavěných ploch) maximálně 0,30 a KZ (koeficient zeleně) minimálně 0,60, přičemž požaduje, aby byl KZP zachován v souladu se stávajícím platným územním plánem, tedy v rozsahu 0,40. Nesouhlasí se stanovením podmínky využití plochy Z113 v podobě toho, že pro tuto plochu bude rozhodování v území	Připomínce se nevyhovuje. Připomínce nelze vyhovět. Úprava regulativů ploch pro sport, spočívající ve snížení maximálního koeficientu zastavění z 40 % na 30 % a ve stanovení minimálního podílu zeleně 60 %, vychází ze zadání Územního plánu Jesenice, které požaduje stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně maximální zastavěnosti a minimálního podílu zeleně a klade důraz na ochranu zeleně, kvalitu prostředí a udržitelný rozvoj území. Navržená regulace je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s požadavkem na vytváření příznivých podmínek pro životní prostředí, ochranu krajiny a zajištění udržitelného rozvoje území. Snížení zastavěnosti přispívá ke zlepšení mikroklimatických podmínek, zadržování dešťových vod a zachování otevřeného charakteru sportovních ploch. Stanovený koeficient zastavění ve výši 30 % je současně považován za přiměřený a nadstandardní ve srovnání s běžnou praxí v územních plánech obcí, kde se u ploch pro sport obvykle uplatňuje maximální zastavěnost v rozmezí cca 5–15 %, výjimečně vyšší u intenzivních sportovních areálů. Navržená hodnota proto nepředstavuje nepřiměřené omezení využitelnosti území.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			podmíněno realizací přestavby s rozšířením komunikace – ul. U Geofyzikálního ústavu (CPU-DS10), přičemž požaduje, aby tato podmínka byla zcela vypuštěna nebo aby byla uvedena do souladu s tím, co bylo popsáno výše a co vyplývá z uzavřené Dohody o narovnání mezi společností OPTREAL, spol. s.r.o. a Městem Jesenice, nesouhlasí se zvětšením plochy NP- přírodní na úkor zastavitelné plochy OS.2 – občanské vybavení – sport ve 2. zóně OP PPZ u pozemku parc.č. 470/6 v k.ú. Zdiměřice u Prahy.	Z uvedených důvodů obec na navržených regulativech trvá a připomínce se nevyhovuje.
			4. parc.č. 470/7, 470/12, 471/5, 471/6, 471/10, 471/11, k.ú. Zdiměřice Vymezené dotčené území připomínky: specifikované pozemky, které jsou dle návrhu územního plánu zařazeny do ploch s předkupním právem pro Město Jesenice - nesouhlasí se zařazením shora specifikovaných pozemků do ploch pozemků s předkupním právem pro Město Jesenice a žádá vynětí těchto pozemků z daných ploch.	**Připomínce se vyhovuje.** Od nabytí účinnosti nového stavebního zákona (zákon č, 283/2021 Sb.) již není možné v územních plánech vymezovat plochy s předkupním právem. Předkupní právo jako institut byl touto změnou z územního plánování vypuštěn. Nově je možné uplatnit pouze právo vyvlastnění, které pro pozemky v ploše PO22 nemá město Jesenice zájem uplatňovat. Celá plocha Z113 byla z veřejně prospěšných staveb vypuštěna. Připomínka byla zapracována.
			5. parc.č. 148/12, 148/13, 150, 225, 229/1, 470/6, 470/8, 470/9, 471/5, 471/6, 471/9, k.ú. Zdiměřice Nesouhlasí se zařazením shora specifikovaných pozemků do ploch pozemků s možností vyvlastnění ve prospěch Města Jesenice.	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatel požaduje vypuštění vymezení ploch určených k vyvlastnění na pozemcích zařazených do ploch VD 08 a VD 13, které jsou v návrhu územního plánu vymezeny pro zkapacitnění stávající komunikace a umístění kruhového objezdu. Požadavku nelze vyhovět. Vymezení ploch VD 08 a VD 13 je nezbytné pro realizaci veřejné dopravní infrastruktury sloužící k zajištění bezpečné a plynulé dopravní obslužnosti území, odstranění dopravních závad a zvýšení bezpečnosti silničního provozu. Navržené dopravní řešení

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				představuje veřejně prospěšnou stavbu ve smyslu § 170 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, a sleduje převažující veřejný zájem. Vymezení ploch určených k vyvlastnění v územním plánu je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s požadavkem vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území a zajištění kvalitní veřejné infrastruktury. Územní plán tímto vytváří koncepční a územní rezervu pro realizaci záměru v dlouhodobém horizontu. Samotné vymezení ploch k vyvlastnění neznamená automatické zahájení vyvlastňovacího řízení ani bezprostřední zásah do vlastnických práv. Vyvlastnění je krajním nástrojem, který lze uplatnit pouze za podmínek stanovených zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, a to až v případě, že realizaci veřejně prospěšné stavby nelze zajistit dohodou s vlastníky dotčených pozemků. Odstranění vymezení ploch VD 08 a VD 13 by znemožnilo nebo zásadně ztížilo realizaci strategického dopravního opatření a bylo by v rozporu s koncepcí dopravního řešení obce. Posouzení významu tohoto záměru nemůže vycházet z individuálního pohledu vlastníka, ale musí reflektovat širší veřejný zájem. Z uvedených důvodů obec na vymezení ploch určených k vyvlastnění v plochách VD 08 a VD 13 trvá a připomínce se nevyhovuje.
104 (103)	REAL ESTATE ZDIMĚŘICE s.r.o, IČO 17300541,	121928/2022 ze dne 31. 8. 2022	Stejná jako 121918/2022 ze dne 31. 8. 2022	věcně shodná s připomínkou č. 103
105	[redacted]	121955/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Z75, parc.č. 394/268, 364/288, 364/290 a další v k.ú.Osnice**	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Návrh nového územního plánu původně nerespektoval již naparcelované pozemky pro rodinné domy,

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
	[redacted]		Zásadně nesouhlasím s návrhem územního plánu v části týkající se podmínek zóny BI – bydlení individuální, a to konkrétně změny podmínek prostorového uspořádání oproti současnému platnému územnímu plánu. Tato změna zasahuje do práv stávajících vlastníků dosud nezastavěných pozemků na legitimní očekávání, a to konkrétně změnou podmínek, které nově zní následně: „maximální počet nadzemní podlaží nové i změny stávající zástavby je 2 NP nebo 1 NP a podkroví (výška stavby max. 9m)“, přičemž dle aktuálního územního plánu platí maximální počet nadzemních podlaží 2NP a podkroví a maximální výška objektu 9,5m;„výměra stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům v zastavěném území a zastavitelných plochách je minimálně 800m2; pokud bude mít stavba rodinného domu více než jeden byt je potřeba pro každý další byt pozemek o dalších 400m2 větší,“ přičemž dle aktuálního územního plánu platí minimální plocha 700m2;„výměra stavebního pozemku pro rodinný dvojdům v zastavěném území a zastavitelných plochách je minimálně 1200m2 (600m2 pro každou jeho polovinu), pokud bude mí stavba poloviny rodinného dvojdomu více než jeden byt je potřeba pro každý další byt pozemek o dalších 200 m2 větší“. Požaduji, aby byly ponechány stávající podmínky pro zónu BI – bydlení individuální, tedy aby maximální počet	které byly v souladu s předchozí územně plánovací dokumentací a podle nichž byly pozemky připraveny k realizaci zástavby. Nově navržené zpřísnění regulativů nebylo odůvodněno změnou koncepce ani vznikem nových územních limitů. Takový postup by byl v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a s ochranou legitimního očekávání vlastníků, vyplývající z § 18 stavebního zákona a z obecných zásad správního práva. Zpětné zpřísnění podmínek by představovalo nepřiměřený zásah do práv vlastníků v již stabilizovaném území. Na základě připomínky byly proto regulativy upraveny tak, aby odpovídaly podmínkám předchozího územního plánu. Tím je zachována právní jistota a kontinuita územně plánovací koncepce, aniž by došlo k dotčení veřejných zájmů.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			nadzemních podlaží nové i změny stávající zástavby byl 2 NP a podkroví (výška stavby max. 9,5m), výměra stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům v zastavěném území a zastavitelných plochách je minimálně 700m2; výměra stavebního pozemku pro rodinný dům s více byty je minimálně 900m2 v případě dvou bytů, každý další byt o dalších 400m2 větší; nebo aby byl rozšířen okruh výjimek o lokalitu Z75,k.ú.Osnice.	
106	IMOBA,a.s., IČO 26124459, Pyšelská 2327/2	121957/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Parc.č. 135/96 a 135/97, k.ú. Osnice** V území BI.1 nesouhlasíme s následujícími podmínkami: A) při úpravě stávajících objektů musí docházet ke snížení jejich negativního vlivu na vnímání Průhonického parku a jeho bezprostředního okolí (podmínkou je kultivovaný individuální architektonický návrh).	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Termín „kultivovaný architektonický návrh“ je hodnotový a interpretačně nejednoznačný a nevymezuje dostatečně přesná a objektivně posouditelná kritéria pro rozhodování v území. Jeho ponechání v regulativech by mohlo vést k nejednotnému výkladu a snížit právní jistotu účastníků řízení. Z tohoto důvodu je uvedený termín z regulativů vypuštěn a nahrazen konkrétnějšími a jednoznačně vymezitelnými požadavky, které odpovídají povaze územního plánu jako koncepčního nástroje a zajišťují předvídatelnost a transparentnost rozhodování v území
			B) maximální výška stavby se šikmou střechou je max. 9 m a u staveb s plochou střechou nebo střechou s nízkým skonem do 35˚ je výška max. 7m.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Požadavku na zvýšení maximální výšky zástavby na 8,0 m nelze vyhovět. Takto stanovený limit by v ploše rezidenční vilové zástavby představoval nepřiměřenou rezervu umožňující zvýšení objemu staveb a vznik řešení blížících se třem nadzemním podlažím, což by bylo v rozporu s měřítkem a charakterem vilové zástavby. Maximální výška 7,5 m je stanovena jako přiměřený kompromis mezi ochranou urbanistického charakteru území a reálnými

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				technickými požadavky současné výstavby. Tento limit umožňuje realizaci dvoupodlažních vil s plochou střechou a intenzivní zelení, včetně nezbytné skladby střešního souvrství a atiky, aniž by docházelo k nežádoucímu navyšování stavební hmoty. Stanovení výšky 7,5 m tak zajišťuje dostatečnou technickou rezervu, podporuje kvalitní architektonická řešení a současně zachovává měřítko a charakter rezidenční vilové zástavby.
			C) nové stavby i změny stávajících izolovaných rodinných domů, kromě těch, které budou po dokončení napojeny na kanalizační řad do ČOV Zdiměřice, mohou mít nejvýše dva samostatné byty, pokud již neměly před změnou více bytů, pak je současný počet bytů maximální možný.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínce je vyhověno. Požadavek na stanovení maximálního počtu bytů v rodinném domě je z regulativů územního plánu vypuštěn, neboť neodpovídá povaze územního plánu jako koncepčního nástroje a představuje nepřiměřeně detailní regulaci. Stanovení počtu bytových jednotek v jednotlivé stavbě není otázkou funkčního využití území, ale dispozičního a stavebně-technického řešení konkrétní stavby, které má být posuzováno v navazujících správních řízeních podle stavebního zákona a prováděcích předpisů. Územní plán má regulovat zejména funkci, intenzitu a prostorové uspořádání zástavby, nikoli vnitřní uspořádání staveb. Uvedený závěr odpovídá ustálené judikatuře správních soudů, zejména Nejvyššího správního soudu, podle níž určování maximálního počtu bytů v rodinném domě přesahuje rámec územního plánování, pokud není nezbytné k ochraně konkrétních veřejných zájmů a není opřeno o jasné urbanistické či kapacitní důvody. Taková regulace byla soudy opakovaně hodnocena jako nepřiměřený zásah do vlastnických práv a rozpor s principem proporcionality. Vypuštěním uvedeného požadavku je posílena právní jistota vlastníků, předvídatelnost regulace a soulad územního plánu s cíli

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				územního plánování dle § 18 stavebního zákona. Připomínce je proto vyhověno a regulativ je upraven
107	[redacted]	121960/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Parc.č. 705/1, 705/2, k.ú. Jesenice** V platném Územním plánu Jesenice jsou naše pozemky 705/1 a 705/2 v zóně BO/obecně obytné území/. Na pozemku 705/2 je vybudována maloobchodní prodejna a servis. Pozemky jsou společně 705/1 zařazen do zóny BI/individuální bydlení/ a pozemek 705/2 je v zóně SM/plochy smíšené obytné městské/. Žádáme o přeřazení pozemku 705/1 ze zóny BI do zóny SM, jak bylo v původním územním plánu, neboť na pozemku výhledově plánujeme rozšířit maloobchodní prodejnu, za tímto účelem byl také pozemek kupován.	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Funkční využití pozemku je změněno z plochy čistě obytné na plochu smíšenou z důvodu existence stávající prodejny (podejny) a záměru jejího dalšího rozvoje. Čistě obytné využití neumožňuje pokračování tohoto způsobu užívání. Změna lépe odpovídá skutečnému využití území a umožňuje přiměřené rozšíření drobné podnikatelské činnosti při zachování obytného charakteru lokality. Úprava je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona a nepředstavuje negativní dopad na okolní zástavbu
108	Město Jesenice, IČO 00241318, Budějovická 303, 25242 Jesenice	121963/2022 ze dne 31. 8. 2022	1. Podél Jesenického potoka ponechat po obou březích alespoň tenký pás zeleně, nemůže rovnou na vodní plochu navázat BI (viz projekt Zelená páteř Jesenice), týká se zejména pozemků **118/142, 118/140, 118/137, k.ú. Jesenice u Prah**y. Pozemek 118/141 držet jako důležitý prostup minimálně prostup minimálně pro pěší.	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na zachování pásu zeleně podél Jesenického potoka je opodstatněný z hlediska ochrany vodního toku, zajištění přístupu k jeho údržbě a zachování kvalitního veřejného prostoru v návaznosti na vodní prvek v území. Ponechání nezastavěného pásu podél vodoteče zároveň přispívá k ochraně břehových porostů, ke zlepšení mikroklimatických podmínek v území a k zachování prostupnosti krajiny. V návaznosti na projednání s orgánem ochrany přírody bude v textové části územního plánu stanovena podmínka zachování nezastavěného pásu podél vodoteče určeného pro údržbu koryta a přístup k vodnímu toku. V zastavitelných plochách bude pro hlavní stavby zachována minimální vzdálenost 6 m od břehové čáry, pro doplňkové stavby bude tato vzdálenost zmírněna na 3 m. V zastavěném území bude minimální odstup staveb od

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				vodoteče stanoven na 3 m a současně bude doplněna podmínka umístění oplocení minimálně 1 m od břehové čáry. Současně bude zachována prostupnost území podél vodního toku, zejména v prostoru pozemku parc. č. 118/141 v k. ú. Jesenice u Prahy, který bude ponechán jako důležitý koridor pro pěší prostup územím. Tato úprava bude zapracována do návrhu územního plánu.
			2. Lépe nastavit podmínky pro rodinný dvojdům; každá polovina dvojdomu musí být na samostatném pozemku min 600m2. Pro izolovaný rodinný dům se řeší velikost pozemku ve vztahu k počtu bytových jednotek, ale u dvojdomů nikoliv, je třeba doplnit. Nebo vypustit.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínka poukazuje na potřebu sjednocení regulace rodinných domů a dvojdomů, zejména ve vztahu k velikosti stavebních pozemků a počtu bytových jednotek. V této souvislosti je nutné uvést, že územní plán nemůže regulovat počet bytových jednotek prostřednictvím vazby na velikost pozemku ani jiným nepřímým způsobem, neboť taková regulace je v rozporu s ustálenou judikaturou správních soudů. Na základě této skutečnosti bylo přistoupeno k úpravě návrhu územního plánu, kdy je vypuštěna podmínka vazby počtu bytových jednotek na velikost pozemku jak u izolovaných rodinných domů, tak u dvojdomů. Regulace je nově založena na standardních nástrojích územního plánování, zejména na stanovení minimální velikosti stavebních pozemků, prostorových regulativech a požadavcích na zajištění parkování. Současně bude doplněna definice dvojdomu tak, aby bylo jednoznačně vymezeno, že se jedná o dvě samostatné stavby rodinných domů sdílející společnou konstrukci, přičemž každá z nich je umístěna na samostatném stavebním pozemku. Minimální velikost stavebního pozemku bude stanovena jednotně, bez vazby na počet bytových jednotek.
			3. V zónách zeleně jednoznačněji popsat, zda jsou či nejsou veřejné přípustné a prostupné, tedy bez oplocení či s možností oplocení. Doplnit	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínka požaduje upřesnění podmínek využití ploch zeleně, zejména ve vztahu k jejich prostupnosti a možnosti oplocení.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			přípustné oplocení u sady a zahrady tam, kde není vyžadována prostupnost území.	Tento požadavek je důvodný, neboť stávající formulace může být v některých případech nejednoznačná. Na základě připomínky bude provedena revize regulativů jednotlivých typů ploch zeleně. U ploch přírodních (NP) a ploch ÚSES bude jednoznačně stanoveno, že oplocení není přípustné, aby byla zachována prostupnost krajiny a ekologická funkce těchto ploch. Naopak u ploch zeleně v zastavěném území a zastavitelných ploch, zejména u sadů a zahrad, bude oplocení umožněno, pokud se nejedná o plochy veřejných prostranství, parků nebo parkově upravené zeleně, kde je zachování veřejné přístupnosti nezbytné. Tímto způsobem dojde k jasnému rozlišení jednotlivých typů ploch a k odstranění výkladových nejasností, přičemž bude současně zajištěna ochrana veřejných zájmů na prostupnosti krajiny i možnost přiměřeného využití soukromých pozemků.
			4. Hlavní výkres: změnit využití pozemku **223/2, k. ú. Osnice**, se zastavitelného na nezastavitelný, tento pozemek může zůstat zelený, je jiného vlastníka než sousední zastavitelný pozemek a vzhledem ke své velikosti je i tak nezastavitelný.	**Připomínce se nevyhovuje.** Připomínce nelze vyhovět. Dotčený pozemek je vymezen jako plocha pro bydlení v souladu s dlouhodobou koncepcí územního plánu. Skutečnost, že výměra pozemku neumožňuje jeho samostatné zastavění, není sama o sobě důvodem pro změnu funkčního využití území. Územní plán stanovuje koncepční rámec využití ploch a neurčuje využitelnost jednotlivých parcel z hlediska majetkových poměrů či konkrétní parcelace. Změna funkčního využití pouze z důvodu malé výměry by narušila kontinuitu koncepce a vytvořila nežádoucí precedent. Zachování stávajícího funkčního zařazení umožňuje případné budoucí řešení ve vazbě na okolní pozemky a je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			5. Hlavní výkres: komunikace Na Ochoze na pozemku **parc.č.175/19, k.ú. Jesenice** je v návrhu vyznačena jako veřejný prostor bílé, ústící na silnici II/603 Budějovická. Ulice Na Obchoze ale v tomto místě na Budějovickou neústí, slouží pouze pro obsluhu vybavenosti na přilehlých pozemcích, křižovatka je až na pozemku 174/4, vše v k. ú. Jesenice u Prahy.	**Připomínce se nevyhovuje.** Připomínka poukazuje na nepřesné zakreslení komunikace Na Ochoze v hlavním výkrese návrhu územního plánu, konkrétně na její napojení na silnici II/603 Budějovická. Bylo ověřeno, že v daném místě komunikace na tuto silnici přímo neústí a slouží pouze pro obsluhu přilehlých pozemků, přičemž skutečné napojení je situováno odlišně. Tato nepřesnost vznikla při převodu komunikací z původního územního plánu do návrhu, kdy nebylo v některých případech správně převzato jejich trasování a zařazení. Cílem návrhu územního plánu je přitom zachovat vymezení komunikací jako ploch veřejných prostranství, a to i v případech, kdy se nacházejí na soukromých pozemcích, aby byla zajištěna jejich veřejná přístupnost. Na základě připomínky bude hlavní výkres upraven tak, aby odpovídal skutečnému průběhu komunikace a jejímu napojení v území, přičemž bude současně zachováno její vymezení jako plochy veřejného prostranství
			6. Ve VVURÚ uvést, že další dálniční stavby jsou pro Jesenici z hlediska ŽP neakceptovatelné. Pokud bude realizována D3 a MÚK, musí Jesenice změnit svoji „dosavadní převážně obytnou funkci“ zejména v okolí MÚK na „průmyslovou“ a neplánovat stavby pro bydlení. Křížení dálnic dvou hlavních tahů je pro bydlení neakceptovatelné.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínka požaduje jednoznačné odmítnutí dalších dálničních staveb na území města a vyloučení bydlení v jejich okolí, případně změnu funkčního využití území na průmyslové. Takto formulovaný požadavek však přesahuje možnosti a kompetence územního plánu obce, který nemůže vylučovat realizaci staveb nadmístního významu ani závazně určovat jejich trasování či existenci. Návrh územního plánu se však zabývá dopady dopravní infrastruktury na území města a klade důraz na ochranu stávající i navrhované obytné zástavby před negativními vlivy dopravy, zejména hlukem, emisemi a bariérovými efekty. Tyto požadavky budou posíleny doplněním koncepce dopravy a souvisejících

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				podmínek využití ploch tak, aby bylo zajištěno minimalizování negativních dopadů dopravních staveb na obytné prostředí. Současně je zdůrazněn požadavek na realizaci odpovídajících kompenzačních opatření ze strany investorů dopravní infrastruktury, jako jsou protihluková opatření, krajinářská řešení nebo technická opatření snižující negativní vlivy na okolí. Návrh územního plánu nepředpokládá plošnou změnu funkčního využití území v okolí případných dopravních staveb na průmyslové, neboť takový přístup by nebyl přiměřený a neodpovídal by charakteru města. V jednotlivých lokalitách však budou uplatňovány podmínky, které zajistí, že nové stavby pro bydlení nebudou umisťovány do území s neúnosnou zátěží. Připomínce se tedy částečně vyhovuje v části požadující posílení ochrany obytného území před negativními vlivy dopravy. Požadavku na vyloučení dopravních staveb a plošnou změnu funkčního využití území nebylo vyhověno, neboť není v kompetenci územního plánu obce a neodpovídá principům přiměřenosti.
			7. D3- nesouhlas s tím, aby se záměr křížení dálnic D3 a D0 líčil jako akceptovatelný pro bydlení. Křížení dálnic odhlučnit nelze a již v současnosti je noční limit kvůli D0 překročen. Proto v návrhu UP musí zaznít, že z hlediska únosnosti pro ŽP bydlení je tento záměr neakceptovatelný.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínka požaduje, aby byl záměr křížení dálnic D3 a D0 v návrhu územního plánu označen jako neakceptovatelný z hlediska bydlení a životního prostředí. Takto formulovaný požadavek však přesahuje kompetence územního plánu obce, který nemůže vylučovat ani hodnotit realizovatelnost staveb nadmístního významu, jejichž příprava a umístění jsou řešeny na úrovni nadřazené územně plánovací dokumentace a navazujících řízení. Návrh územního plánu se nicméně zabývá dopady těchto staveb na území města a zohledňuje jejich potenciální negativní vlivy na obytné prostředí. V této souvislosti bude do koncepce dopravy, mezi priority rozvoje území a do podmínek využití dotčených

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				ploch doplněn důraz na minimalizaci negativních vlivů dopravních staveb, zejména hluku a emisí. Součástí těchto požadavků bude i uplatnění kompenzačních a ochranných opatření, jako je například technické řešení křížení dálnic formou zahloubení, realizace protihlukových opatření a další opatření snižující dopady na okolní obytnou zástavbu. Zároveň bude zdůrazněno, že umisťování nové obytné zástavby v území zatíženém nadlimitními negativními vlivy není přípustné. Připomínce se tedy částečně vyhovuje v části požadující posílení ochrany obytného prostředí a doplnění požadavků na kompenzační opatření. Požadavku na kategorické označení záměru jako neakceptovatelného pro bydlení nebylo vyhověno, neboť takové posouzení nepřísluší územnímu plánu obce a musí být řešeno v rámci příslušných navazujících řízení.
			8. Pozemek **p.č. 22/1, Osnice**, změnit na zastavitelnou plochu BI (původní BC) je to uzavřená nepřístupná zahrada patřící ke stávajícímu RD.	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Dotčený pozemek byl v návrhu územního plánu zařazen do ploch zeleně, ačkoli byl v předchozí územně plánovací dokumentaci určen pro bydlení a tomuto využití odpovídá i jeho poloha v zastavěném území. Zařazení pozemku do ploch zeleně nebylo podloženo změnou koncepce, vznikem nových územních limitů ani jinými objektivními důvody. Takové vymezení by představovalo nepřiměřené omezení využitelnosti pozemku a bylo by v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a ochranou legitimního očekávání vlastníka. Na základě připomínky je proto funkční využití pozemku upraveno zpět na zastavitelnou plochu pro bydlení. Tím je zachována kontinuita koncepce územního plánu, právní jistota a předvídatelnost regulace, aniž by došlo k dotčení veřejných zájmů. Pozemek byl zařazen do zastavěného území do plochy BI. Připomínce bylo vyhověno.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			9. Pozemek p.č. **66/4, k. ú. Osnice**, upravit na využití SV (původně SC)	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Dotčený nezastavěný pozemek byl v návrhu územního plánu nově zařazen do ploch **BV – bydlení venkovské**, ačkoli byl v předchozí územně plánovací dokumentaci součástí plochy polyfunkční smíšené, umožňující kombinaci bydlení a veřejné vybavenosti. Zařazení pozemku výhradně do ploch bydlení venkovského představovalo oproti původnímu vymezení zpřísnění využití, které nebylo odůvodněno změnou koncepce ani vznikem nových územních limitů. Navržená změna na plochy **SV – smíšené obytné venkovské** lépe odpovídá původnímu funkčnímu určení pozemku, jeho poloze v návaznosti na stávající plochy stejného charakteru a umožňuje přiměřenou kombinaci bydlení a doplňkových funkcí. Úprava je provedena v souladu se zásadou kontinuity územního plánování a ochranou legitimního očekávání vlastníka a zároveň nenarušuje celkovou koncepci rozvoje obce ani veřejné zájmy. Z uvedených důvodů je funkční využití pozemku upraveno na plochu **SV – smíšená obytná venkovská**.
			10. Pozemek **p.č. 769/2, 767/2 a část pozemku p.č. 789/3, k.ú.** Osnice, v místě ČSPH rozšířit plochu VD i na komunikaci, jedná se o plochy související s obsluhou ČSPH.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínka požaduje rozšíření plochy výroby a drobných služeb (VD) i na navazující plochy komunikace v místě čerpací stanice pohonných hmot. Po prověření bylo konstatováno, že stávající i upravené vymezení ploch v návrhu územního plánu odpovídá charakteru a skutečnému využití území. Na základě připomínky a následného prověření byla zpřesněna regulace ploch dopravní infrastruktury tak, že čerpací stanice pohonných hmot je přípustná pouze v rámci ploch dopravní infrastruktury určených pro silnice II. třídy a vyšší. Tím je zajištěno, že umisťování těchto zařízení je vázáno na odpovídající dopravní tahy a nedochází k jejich nežádoucímu rozšiřování v rámci ostatních ploch dopravní infrastruktury.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Ponechání plochy v kategorii dopravní infrastruktury (DS) je z hlediska systematiky územního plánu správné, neboť čerpací stanice je zařízení bezprostředně související s dopravní obsluhou území. Převod těchto ploch do ploch výroby a služeb (VD) by nebyl vhodný, neboť by umožnil širší spektrum využití, které není v daném místě žádoucí. Současně bylo upraveno vymezení navazujících ploch zeleně tak, aby odpovídaly skutečnému způsobu využití území. Připomínce se tedy částečně vyhovuje, a to zpřesněním podmínek využití ploch dopravní infrastruktury. Požadavku na změnu funkčního využití plochy na VD nebylo vyhověno.
			11. Ulice Růžová na pozemku **p. č. 693/1,k. ú. Osnice** byla již zrealizována, včetně propojení do ulice Narcisová na pozemku p. č. 135/315, k. ú. Osnice. Požadujeme tedy zakreslit jako stav.	**Připomínce se vyhovuje.** V návrhu územního plánu z roku 2022 byl vymezen pouze koridor pro budoucí komunikaci. V mezidobí byla komunikace realizována, a proto je návrh územního plánu pro veřejné projednání upraven tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území. Úprava představuje zpřesnění dokumentace podle reality a nemění koncepci dopravního řešení.
			12. Ulice Masná na pozemku **677/2, k. ú. Osnice**, již byla městem realizována (přístup k pozemku p. č. 5). Požadujeme zakreslit jako stav nebo přidat k ploše SV jako zastavěnou plochu.	**Připomínce se vyhovuje.** V návrhu územního plánu nebyla plocha stávající komunikace vymezena v odpovídajícím rozsahu a byla zahrnuta do ploch zeleně. Pro návrh určený k veřejnému projednání je vymezení upraveno tak, aby odpovídalo skutečnému stavu v území. Úprava představuje technické zpřesnění návrhu a nemění koncepci územního plánu.
			13. D1.2b a jinde – nikde není definováno, co je to „chráněná zástavba“. Vyjádření používané hlavně u omezení hluku (D. 1.1 f, CNZ-D054, CNU-DS14 mj.)	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínka směřuje k upřesnění pojmu „chráněná zástavba“, který je v návrhu územního plánu používán zejména v souvislosti s ochranou území před negativními vlivy dopravy a dalších zdrojů hluku. Tento pojem není v právních předpisech výslovně

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				definován, jedná se o zjednodušené označení vycházející z terminologie právních předpisů na ochranu veřejného zdraví. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k doplnění definice tohoto pojmu do části územního plánu obsahující výklad pojmů. Definice vychází z právních předpisů, zejména zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a vymezuje „chráněnou zástavbu“ jako stavby obsahující chráněné venkovní a vnitřní prostory ve smyslu těchto předpisů. Doplněním této definice dochází k odstranění výkladových nejasností a ke zpřesnění podmínek ochrany území před hlukem, aniž by byl zaváděn nový právní režim nad rámec platné legislativy
			14. V textové části ve výroku na str. 35 upravit D.2.2 v odstavci Osnice první bod týkající se ČOV Osnice. Rozšíření ČOV Osnice již bylo realizováno.	**Připomínce se vyhovuje.** Realizace rozšíření ČOV Osnice byla v návrhu územního plánu zohledněna úpravou textové části, přičemž plocha ČOV je ve výrokové části vedena jako stav. Současně bylo doplněno vymezení plochy pro její možné další rozšíření s ohledem na nedostatečnou kapacitu zařízení.
			15. V textu výroku u přípustného využití plochy ZO doplnit „protihluková opatření související s nadřazenou dopravní infrastrukturou (protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy“), aby to nebylo zneužíváno u RD, že se chtějí chránit před hlukem z ulice.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Připomínce je vyhověno. Do přípustného využití ploch **ZO – zeleň ochranná a izolační** je doplněno upřesnění, že protihluková opatření jsou přípustná **výhradně v souvislosti s nadřazenou dopravní infrastrukturou** (např. protihlukové stěny a protihlukové ochranné valy). Doplnění reaguje na potřebu jednoznačně vymezit účel těchto opatření a zabránit jejich zneužívání pro individuální ochranu rodinných domů před hlukem z místních komunikací. Záměrem obce není umožnit v plochách ochranné zeleně realizaci protihlukových valů a zdí soukromými investory, které by narušovaly krajinný ráz a funkci těchto ploch.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			16. **Parc.č. st. 1/1, st. 1/8, 44/1, 44/2,416, 417 vše v k. ú. Zdiměřice** u Prahy. Na uvedených se historicky nachází statek, v němž vlastníci nemovitostí trvale žijí a provozují hospodářskou činnost. Požadují zařadit své pozemky do takové plochy funkčního využití, která by této funkci odpovídala, jelikož využití těchto nemovitostí je mnoho let kontinuálně neměnné. Zařazení uvedených pozemků do příslušné plochy funkčního využití jim zaručí možnost stávající hospodářskou činnost provozovat i v budoucnu. Pozemek 44/1, 44/2, 416 a 417, je funkčně spojen s hospodářským dvorem, proto je požadují ke statku přiřadit.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** ODŮVODNĚNÍ: Připomínka se týká rodinného domu, statku se zemědělskou výrobou a navazující zahrady – sadu, která tvoří se stávajícím statkem jeden funkční celek pod jedním oplocením. V původním územním plánu byla zahrada mimo zastavěné území v ploše ZS – zahrady a sady, která umožňovala oplocení. V návrhu územního plánu pro společné jednání byl sad zařazen do plochy NP – plochy přírodní, které oplocení neumožňovalo. Na základě připomínek byla koncepce zeleně revidována a plocha NP byla v tomto případě nahrazena plochou ZZ - zeleň zahrad pro bydlení a rekreaci, která oplocení umožňuje. Žadatel požadoval zahrnutí celé zahrady do plochy SV, tento požadavek nebyl reflektován. Zahrada má výměru 0,85 ha a je součástí zemědělského půdního fondu, její potencionální zastavění zahrnutím do plochy SV není v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje Jesenice. Připomínce bylo částečně vyhověno a zahrada byla zařazena do plochy ZZ. Pozemek se statkem je v návrhu územního plánu převeden z ploch SV – smíšené obytné venkovské do ploch VZ – výroba zemědělská a lesnická. Důvodem je skutečnost, že se na pozemku nachází zemědělský areál sloužící k zemědělské prvovýrobě, přičemž plochy SV umožňují zemědělskou činnost pouze v rozsahu samozásobení a nejsou určeny pro plnohodnotnou zemědělskou výrobu. Stávající využití pozemku odpovídá charakteru ploch VZ, které jsou určeny pro provozy zemědělské výroby a související hospodářské činnosti. Tomu odpovídá i evidence staveb na pozemku, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělské stavby. Zařazení do ploch VZ proto lépe reflektuje skutečný způsob využití území a vytváří odpovídající právní rámec pro další provoz a rozvoj areálu.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Dotčený pozemek se sice nachází v širší blízkosti obytné zástavby, nikoli však v bezprostředním kontaktu s ní. Převedení do ploch VZ nepředstavuje nepřiměřený zásah do kvality bydlení v okolí ani předpoklad vzniku obtěžujících vlivů nad míru obvyklou. Navržená změna je v souladu s koncepcí územního plánu a přispívá k funkčnímu uspořádání území. Z uvedených důvodů je změna funkčního využití pozemku považována za odůvodněnou a připomínce se vyhovuje. Pozemek pro rodinný dům zůstává v ploše BV – bydlení venkovské. Zařazení jednotlivých funkčních částí jednoho areálu do různých typů ploch odpovídá jejich skutečnému využití. Připomínce bylo částečně vyhověno.
			17. **Parc.č. st. 299, 307/3, 307/4, 307/5, k. ú.** Zdiměřice u Prahy. Na uvedených pozemcích je umístěna budova s bytovou jednotkou a prostory, které v současné době ke své činnosti využívá na základě nájemní smlouvy mateřská škola zřízená městem Jesenice. V roce 2016 byla s majitelkou pozemku, paní Ivanou Dvořákovou uzavřena písemná dohoda, že dojde k úpravě územního plánu ve vztahu k pozemku p.č. 307/4 a 307/5. Předmětem dohody je změna regulativu, který bude respektovat stávající stav, tedy dojde k potvrzení skutečnosti, že stávající objekt je rodinných domem s jednou bytovou jednotkou. Do regulativů plochy veřejného občanského vybavení je tedy nezbytné zapracovat i tento závazek města a popsané užívání domu a trvalé bydlení v objektu umožnit.	**Připomínce se vyhovuje.** ODŮVODNĚNÍ: Jedná Se o rodinný dům, ve kterém je umístěna školka, zároveň je ale stále užíván částečně pro bydlení. Původně byl zařazen do plochy „OV.1 - občanské vybavení veřejné ve 2. zóně OP PPZ“, který umožňuje umístění služebního bytu. Na základě připomínky bylo plocha změněna na SV – smíšené obytné venkovské, které lépe odpovídá skutečnosti, že se stále jedná o rodinný dům. Plocha SV umožňuje umístění občanského vybavení v rámci rodinného domu. Připomínka byla zapracována.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			18. Parc.č. **75, 82/1, 82/12, 82/28, 82/353, 82/355, 108, v k.ú. Zdiměřice u Prahy**. Na uvedených pozemcích rodina Dvořákových dlouhodobě hospodaří a nesouhlasí se změnou využití okrajových částí pozemků pro zeleň (K85,K86 a K87). Pozemky jsou ornou půdou, zemědělským půdním fondem. Pásy zeleně v návrhu ÚP Jesenice by mohl zavdávat důvod pro sousedské spory s vlastníky pozemků s rodinnými domy v sousedství orné půdy, kdy by pravděpodobně začali vymáhat po vlastníkovi pozemků vysazení zeleně a znemožňovali by mu tak hospodařit na jeho polích.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Jedná se o pozemky, na jejichž částech jsou v pásu širokém cca 25-35 m umístěny plochy zeleně NP – plochy přírodní. Část pozemků byla historicky v ploše ZO – zeleň ochranná a část je vymezena nově. Vymezení ploch K85, K86 a K87 v návrhu územního plánu neznamená vyloučení ani omezení dosavadního zemědělského hospodaření. Plochy mohou být i nadále obhospodařovány v souladu s platnými právními předpisy a jejich zařazení do ploch zeleně nepředstavuje povinnost okamžité změny způsobu využití ani realizace výsadby. Část dotčených pozemků v bezprostřední návaznosti na obytnou zástavbu je vymezena jako ZO – zeleň ochranná a izolační s cílem vytvořit funkční přechod mezi zemědělsky využívaným územím a bydlením a zmírnit vzájemné negativní vlivy. Toto vymezení je koncepčním opatřením a nebrání pokračování zemědělského využívání pozemků, pokud nedochází k činnostem v rozporu s ochrannou funkcí území. Vymezení ochranné a izolační zeleně nezakládá povinnost aktivní výsadby ani nezbavuje vlastníka možnosti pozemky dále hospodářsky využívat. Úprava představuje přiměřené řešení, které respektuje stávající způsob využití území a zároveň chrání kvalitu obytného prostředí v navazující zástavbě
			19. Doplnit podmínku využití území pořídit regulační plán „Centrum Jesenice“ v rozsahu pořízené územní studie „ Nové centrum Jesenice“	**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na doplnění podmínky pořízení regulačního plánu „Centrum Jesenice“ v rozsahu dříve pořízené územní studie „Nové centrum Jesenice“ byl posouzen v kontextu koncepce nového územního plánu a aktuálního stavu územně plánovací dokumentace města Jesenice. Město má již schválenou změnu č. 9 územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu a podrobněji řeší prostorové uspořádání i podmínky využití území v dané lokalitě. Tyto prvky

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				jsou považovány za dostatečné pro koordinaci dalšího rozvoje centra města a budou v odpovídajícím rozsahu převzaty do návrhu nového územního plánu. Nový územní plán však není koncipován jako územní plán s prvky regulačního plánu ve smyslu stavebního zákona. Z tohoto důvodu není vhodné ani systémové podmiňovat využití území pořízením samostatného regulačního plánu, který by suploval podrobnost, jež má být řešena jinými nástroji územního plánování nebo navazující dokumentací. Vymezení veřejných prostranství jako veřejně prospěšných staveb a opatření (VPS) je v návrhu nového územního plánu zajištěno v souladu s jeho koncepcí a nevyžaduje podmínění regulačním plánem. Požadavek by vedl k nadbytečné administrativní zátěži a mohl by neúměrně zpomalit realizaci záměrů v území. S ohledem na výše uvedené skutečnosti a na zvolenou koncepci nového územního plánu nebylo připomínce vyhověno.
			20. Pozemek **parc.č 692/8, 692/9 a 703/12, k.ú. Jesenice** u Prahy, zahrnout do ploch DS doprava silniční. Jedná se o již realizovanou komunikaci s koncovým obratištěm.	**Připomínce se vyhovuje.** V návrhu územního plánu pro společné jednání nebyla komunikace samostatně vymezena, neboť v době jeho zpracování nebyla realizována. V mezidobí došlo k její výstavbě, a proto byl návrh pro veřejné projednání upraven tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území. Plocha komunikace je nově vymezena a označena jako **PU**, což představuje technické zpřesnění návrhu bez změny koncepce dopravního řešení.
			21. Doplnit povinnost řešit u okružních křižovatek bezpečný pohyb pěších a cyklistů, týká se zejména okružních křižovatek na silnici II/603,kudy vede chodník a cyklostezka. Koridor CPU-DS.n31 prodloužit a navázat na stávající cyklostezku nebo tuto návaznost a trasu popsat v textu. Odbor životního prostředí Městského	**Připomínce se vyhovuje.** V návrhu územního plánu je proto doplněn požadavek na řešení bezpečného pohybu pěších a cyklistů v rámci návrhu dopravní infrastruktury, zejména u okružních křižovatek na silnici II/603, kde dochází ke křížení s trasami pro pěší a cyklisty. Současně je koridor CPU-DS.n31 prodloužen tak, aby byla zajištěna návaznost na stávající cyklostezku. Cyklistická

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			úřadu Černošice podmiňuje svůj souhlas tím, že bude chodník/cyklostezka vymezena v územním plánu.	infrastruktura je vymezena formou koridoru nad plochami a její průběh je upřesněn v textové části výroku územního plánu.
109	[redacted]	121964/2022 ze dne 31. 8. 2022	Parc.č. 660/1, 568/9, 568/70, k.ú. Jesenice Žádá o úpravu hranice zastavitelného území na hranic Z8 a K32, dle přiloženého nákresu. Cílem je sjednotit v této oblasti hranice Z8 s hranicí parcely č. 568/70	Připomínce se vyhovuje. Připomínce nelze vyhovět. Požadavek na zahrnutí celého pozemku parc. č. 568/70 v k. ú. Jesenice do zastavěného území a ploch bydlení je v rozporu s dlouhodobě platnou koncepcí územního rozvoje obce, která je stabilně uplatňována od roku 2006 a nový územní plán ji nemění. Skutečnost, že v minulosti existovala odlišná parcelace, územní rozhodnutí, které pozbylo platnosti nebo jiný návrh územního plánu, není relevantním důvodem pro změnu funkčního využití. Požadovaná úprava by představovala koncepční zásah a narušila by kontinuitu územního plánování. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
110	[redacted]	121967/2022 ze dne 31. 8. 2023	Z8 (např. 660/1, k.ú.Jesenice). Jako spolumajitelka pozemků s možností bytové výstavby, mám velký problém s následujícím zněním: Z8 „Výstavba RD v ploše je možná za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby přeložky silnice II/603, Pražského okruhu a dálnice D3 Jesenice (- hranice Středočeského kraje), včetně MÚK D3/D0 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“Zabezpečení hygienických podmínek by nemělo být na majiteli pozemku,	Připomínce se vyhovuje částečně. Záměr umístění komunikace je již naprojektován a V 09/2025 obdržel územního rozhodnutí. Součástí povolovací dokumentace je i umístění protihlukových bariér - stěn podél komunikace. Připomínce bylo částečně vyhověno, záměr umístění komunikace je doplněno protihlukovými opatřeními. Zároveň je územní rozhodnutí podmíněno splněním podmínky. Krajské hygienické stanice Středočeského kraje pod ze dne 6. 12. 2022 že v dalším stupni posuzování bude předložena aktualizovaná hluková studie

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			ale na zřizovateli jak okruhu DO, tak zřizovateli úplně zbytečné komunikace CNU-DS03 (přeložka silnice II/603), která je v současné podobě vedena příliš blízko obytným zónám města Jesenice.	s vyhodnocením hluku z provozu posuzované části obchvatu. Připomínce bylo částečně vyhověno, hluková zátěž bude zmírněna navrženými opatřeními. Zároveň je v kapitole D.1.1. Zásady koncepce dopravy doplněna kapitola i) v upraveném znění: „*U nových záměrů silničních staveb zajistit splnění hlukových limitů u veškeré okolní chráněné zástavby, a to včetně budoucí zástavby navrhovaných zastavitelných plochách a na plochách transformačních; u souběžně vedených dálnic a silnic zajistit splnění hlukových limitů při realizaci souběžně vedených dopravních staveb (zejm. dálnice D0, D3 a obchvat Jesenice – silnice II/101 a silnice II/603); protihlukovou ochranu řešit nejen podél nových silničních komunikací, ale vždy i u komunikací stávajících, u nichž existuje riziko nárůstu zátěže vlivem nového dopravního napojení.“*
111	Rezi Beta s.r.o. Na Poříčí 1070/17, Praha 1	121969/2022 ze dne 31. 8. 2022	Podatel je vlastníkem **parc.č. 838/3 a 839** zapsaných na listu vlastnictví č. 1579 v **k.ú. Osnice.** Pozemky se nachází v území řešeném Návrhem územního plánu, ve funkční ploše BI.1. – podatel nesouhlasí s návrhem Územního plánu, resp. s návrhem využití Pozemků tak, jak je vymezen v Návrhu Územního plánu, neboť tímto vymezením dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Vymezením Pozemků v Návrhu územního plánu je hrubě zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti Návrhu územního plánu podatel tímto ve stanovené lhůtě podává tyto námitky:	**Připomínce se nevyhovuje.** Námitku nepovažuje pořizovatel za důvodnou. Změnou kategorizace pozemku ze zastavěného na zastavitelný žádná újma nevzniká. Pozemek parc. č. **838/3** v k. ú. Osnice je v návrhu nového územního plánu vymezen jako **zastavitelná plocha pro bydlení (BI.1)**. Oproti předchozí územně plánovací dokumentaci, kde byla část tohoto pozemku vymezena jako plocha zeleně, je nyní celý pozemek zahrnut do ploch bydlení, což představuje zlepšení možností jeho využití ve prospěch vlastníka. Pozemek parc. č. **839** byl v předchozím územním plánu vymezen převážně jako plocha komunikace. V návrhu nového územního plánu je zachována pouze nezbytná část pro dopravní obsluhu, zbývající část je nově vymezena jako plocha zeleně, což rovněž představuje zmírnění regulace a zlepšení postavení vlastníka oproti původnímu stavu. Podatel ve své námitce chybně zaměňuje pojmy **zastavěné území** a **zastavitelná plocha** a dovozuje z této záměny neodůvodněný

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			II) nové funkční vymezení pozemků a jejich regulativů v návrhu územního plánu je diskriminační, nedůvodné, nelegitimní a nelegální a) Hranice zastavitelnosti - s ohledem na uvedené podatel žádá, aby byly Pozemky zahrnuty do zastavitelného území obce tak, jak tomu bylo doposud v Územním plánu.	zásah do vlastnických práv. Zařazení pozemků do zastavitelných ploch neznamená omezení jejich využitelnosti, ale odpovídá jejich rozsahu a dosavadnímu převážně nezastavěnému stavu. Územní plán je koncepčním nástrojem veřejné správy a podle § 18 stavebního zákona je oprávněn zpřesňovat vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch v souladu s veřejným zájmem na uspořádání území. V daném případě návrh územního plánu nepředstavuje hrubý ani nepřiměřený zásah do vlastnických práv dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod, naopak oproti předchozí dokumentaci zlepšuje možnosti využití dotčených pozemků. Z uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.
			b) omezení rozsahu zastavitelnosti - s ohledem na uvedené podatel žádá, aby regulativ zastavěné plochy stavebního pozemku o velikosti 450m2 byl bez náhrady vypuštěn.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel požaduje úplné vypuštění regulativu maximální zastavěné plochy hlavní stavby ve výši 450 m² s odůvodněním, že představuje nepřiměřené omezení vlastnického práva, zejména s ohledem na výměru pozemku přesahující 9 000 m². Požadavku nelze vyhovět v plném rozsahu; regulativ je však upraven na hodnotu 500 m². Stanovení maximální zastavěné plochy hlavní stavby sleduje legitimní cíl ochrany měřítka a charakteru vilové zástavby a ochrany krajinného rázu území, zejména s ohledem na bezprostřední vazbu na Průhonický park jako území se zvýšenými krajinářskými hodnotami. Regulativ je zvolen jako vhodný nástroj, neboť umožňuje účinně regulovat hmotové a půdorysné měřítko jednotlivých staveb, což nelze dostatečně zajistit pouze prostřednictvím koeficientu zastavění, zejména na velmi rozlehlých pozemcích. Regulace není zaměřena na omezení celkové zastavěnosti pozemku, ale na velikost jednotlivých objektů. Argument podatele, že při případném dělení pozemku by mohla být

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				výsledná celková zastavěnost vyšší, proto není pro posouzení regulativu rozhodný. Neexistuje mírnější regulační prostředek, který by se stejnou účinností chránil charakter zástavby a měřítko staveb v dané lokalitě. Stanovení maximální zastavěné plochy hlavní stavby ve výši 500 m² nelze považovat za nepřiměřený zásah do vlastnického práva. Regulativ ponechává možnost realizace nadstandardní rodinné vily, odpovídá převládající velikosti okolních staveb a nevylučuje obvyklé ani hospodárné využití pozemku. Regulace se vztahuje výhradně na budoucí výstavbu a nedopadá na existující stavby. Skutečnost, že v minulosti byly v lokalitě realizovány jednotlivé stavby výrazně většího rozsahu, nezakládá nárok na zachování stejné intenzity zástavby do budoucna. Územní plán je koncepčním nástrojem veřejné správy a je oprávněn stanovit přísnější podmínky pro další rozvoj území, pokud sleduje legitimní veřejný zájem a postupuje obecně a nediskriminačně. Z uvedených důvodů se připomínce v části požadující úplné vypuštění regulativu nevyhovuje; regulativ je však upraven na hodnotu 500 m² jako přiměřený a vstřícný kompromis odpovídající charakteru lokality
			c) výškový koeficient – podatel žádá, aby byl regulativ maximální výšky stavby stanoven jako jednotný, a to ve výšce 9m bez ohledu na tvar střechy.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel požaduje stanovení jednotné maximální výšky staveb bez ohledu na tvar střechy. Požadavku nelze vyhovět v plném rozsahu; regulace je však upravena kompromisním způsobem. Stanovení jednotné maximální výšky 9,0 m bez ohledu na tvar střechy a regulace výhradně prostřednictvím počtu nadzemních podlaží není v dané lokalitě vhodné ani dostatečné. Regulace počtem podlaží sama o sobě **nezajišťuje kontrolu skutečné výšky a objemového působení stavby**, neboť umožňuje výrazné rozdíly ve světlých výškách podlaží, konstrukčních skladbách stropů a technickém řešení, což může vést ke vzniku staveb s

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				nepřiměřenou celkovou výškou a hmotou při formálním splnění podmínky 2 NP nebo 1 + P. Maximální výška stavby je naopak **jednoznačný, objektivně měřitelný a vymahatelný regulativ**, který poskytuje vyšší právní jistotu a předvídatelnost jak pro stavebníky, tak pro správní orgány. Kombinace regulace počtem podlaží a maximální výškou stavby je v územním plánování běžnou a osvědčenou praxí, neboť umožňuje účinně kontrolovat nejen funkční uspořádání stavby, ale i její skutečné prostorové a krajinné působení. Stanovení maximální výšky 9,0 m by u staveb s plochou střechou umožnilo realizaci objektů s výrazně větší hmotou a vizuálním dopadem, než jaký odpovídá charakteru vilové zástavby v krajinářsky hodnotném území v blízkosti Průhonického parku. Takové řešení by neúměrně zvýhodnilo ploché střechy a vedlo by k narušení vyváženosti regulace. Z těchto důvodů je regulace založená na kombinaci **počtu nadzemních podlaží (2 NP nebo 1 + P)** a **maximální výšky stavby** považována za nezbytnou a přiměřenou. Úprava maximální výšky staveb s plochou střechou na 7,5 m představuje kompromisní řešení, které zohledňuje technické nároky současné výstavby, aniž by umožnilo nežádoucí nárůst objemu staveb.
			d) regulace výměry vedlejších staveb – podatel žádá, aby byl regulativ maximálních výměr vedlejších staveb, staveb garáží a krytých stání bez náhrady zrušen.	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce se vyhovuje a regulace stanovující maximální velikost nadzemní garáže 50 m² se z podmínek využití ploch BI.1 vypouští. Plochy BI.1 jsou určeny pro větší rezidenční vily na rozměrných stavebních pozemcích, kde pevně stanovený plošný limit neodpovídá měřítku zástavby ani charakteru území. Rozsah nadzemních garáží je v těchto plochách již regulován prostřednictvím maximální zastavěnosti, minimálního podílu zeleně a požadavků na zajištění parkovacích stání. Tyto regulativy

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				dostatečně omezují rozsah zpevněných a zastavěných ploch a zajišťují ochranu charakteru území. Zachování samostatného plošného limitu nadzemních garáží by bylo nadbytečné a vedlo by k duplicitní regulaci bez věcného přínosu. Z tohoto důvodu je regulace z podmínek využití ploch BI.1 vypuštěna.
			e) regulace počtu bytových jednotek – podatel žádá, aby byl regulativ počtu bytových jednotek bez náhrady zrušen.	**Připomínce se vyhovuje.** Regulativ stanovující maximální počet bytů v jedné stavbě nelze v územním plánu nadále uplatňovat, neboť přesahuje zákonný rámec územního plánování. Podle § 18 a § 43 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (případně § 69 a násl. zákona č. 283/2021 Sb.), je územní plán oprávněn regulovat využití území a základní prostorové uspořádání staveb, nikoli jejich vnitřní dispoziční řešení. Uvedený výklad je potvrzen ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu, např. rozsudky č. j. 1 Ao 1/2009-120, 6 As 144/2014-55 a 10 As 98/2016-46, podle nichž územní plán nesmí stanovovat podrobné požadavky na vnitřní uspořádání staveb ani regulovat počet bytových jednotek. Taková regulace představuje nepřípustný zásah do dispoziční volnosti stavebníka a nemá oporu ve stavebním zákoně. Intenzitu využití území je možné legitimně ovlivňovat pouze prostřednictvím přípustných regulativů, zejména zastavěnosti, výšky a objemu staveb, podílu zeleně a požadavků na dopravní obsluhu. Zachování regulativu maximálního počtu bytů by bylo v rozporu s právními předpisy i judikaturou a vystavovalo by územní plán riziku zrušení při soudním přezkumu. Z těchto důvodů je regulace počtu bytů z návrhu územního plánu vypuštěna.
			III. vymezení pozemků nedůvodně zasahuje do základních práv stěžovatele	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatel namítá nepřiměřený zásah do vlastnického práva a odkazuje na judikaturu správních soudů, podle níž má být

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				omezení vlastnických práv uplatňováno pouze v nezbytné míře, šetrně a bez libovůle. Pořizovatel konstatuje, že tento princip byl při zpracování návrhu územního plánu respektován. Stanovení maximální zastavěnosti představuje základní a zákonem předvídaný nástroj územního plánování (§ 18 a § 43 stavebního zákona), jehož cílem je regulace prostorového uspořádání území a ochrana jeho urbanistických a krajinných hodnot. Tento regulativ byl v návrhu řádně odůvodněn a uplatněn plošně a nediskriminačně, nikoliv libovolně vůči jednotlivým vlastníkům. Současně pořizovatel v průběhu projednávání návrhu přistoupil k významným úpravám ve prospěch vlastníků dotčených pozemků. Regulace maximální velikosti nadzemních garáží byla z návrhu vypuštěna jako nadbytečná, regulace maximálního počtu bytů byla odstraněna z důvodu její neudržitelnosti z hlediska právní úpravy a judikatury a regulace maximální výšky staveb byla zmírněna a doplněna věcným odůvodněním. Nad rámec toho došlo k úpravě vymezení funkčních ploch tak, že byla z pozemku odstraněna plocha zeleně a podatel tak získal větší rozsah zastavitelného území oproti původnímu návrhu. Pořizovatel má tedy za to, že zásah do vlastnického práva byl minimalizován na nezbytný rozsah a že v maximální možné míře byly zohledněny individuální zájmy podatele, aniž by byl popřen veřejný zájem na uspořádaném rozvoji území. Zbývající regulativy představují standardní, obecně uplatňované nástroje územního plánování a nejsou výrazem libovůle. Část námitek podatele je navíc založena na nepochopení základních pojmů územního plánování, zejména rozdílu mezi zastavěným a zastavitelným územím, kdy skutečnost, že pozemek není součástí zastavěného území, sama o sobě nepředstavuje omezení možnosti jeho zastavění, pokud je vymezen jako plocha zastavitelná.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				S ohledem na výše uvedené pořizovatel uzavírá, že návrh územního plánu respektuje princip proporcionality zásahů do vlastnického práva, postupuje bez libovůle a v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů. Připomínce se proto v dalším rozsahu nevyhovuje.
			IV. Vymezení pozemků je v rozporu s legitimním očekáváním Vynaložil částku 1 mi. Korun na projekt k záměru Namítá, že jeho pozemky jsou ze zastavitelných nyní nezastavitelné	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatel namítá zásah do svého legitimního očekávání s odkazem na skutečnost, že vynaložil finanční prostředky na zpracování studie záměru a že nové podmínky návrhu územního plánu mu znemožnily tento záměr realizovat. Pořizovatel tuto námitku nepovažuje za důvodnou. Legitimní očekávání ve smyslu ustálené judikatury správních soudů je chráněno pouze tehdy, pokud se opírá o konkrétní, dostatečně určitý a právně relevantní podklad, zejména o pravomocné rozhodnutí správního orgánu nebo o jiný závazný veřejnoprávní akt. Pouhé vynaložení finančních prostředků na přípravné práce, studie či záměry takový podklad samo o sobě nezakládá. Tento závěr opakovaně potvrzuje judikatura Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS sp. zn. 1 Ao 1/2009, 6 As 176/2015), podle níž nelze legitimní očekávání dovozovat pouze z dosavadní regulace území nebo z investic učiněných na vlastní podnikatelské riziko. Připomínka byla uplatněna již v roce 2022, tedy v době, kdy návrh územního plánu byl znám a podatel měl k dispozici dostatečný časový prostor k tomu, aby v případě skutečně připraveného záměru zahájil navazující správní řízení a usiloval o vydání územního rozhodnutí nebo jiného relevantního povolení podle tehdy platné právní úpravy. Skutečnost, že tak neučinil, nelze přičítat k tíži pořizovatele ani považovat za zásah do legitimního očekávání.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Územní plán je koncepčním nástrojem rozvoje území a jeho změny jsou ze své povahy předvídatelné. Vlastníci pozemků a investoři musí počítat s tím, že regulace využití území se může v čase vyvíjet v závislosti na veřejném zájmu. Samotná existence dřívějších regulativů proto nezakládá nárok na jejich neměnnost ani na dokončení záměru, který nebyl právně zajištěn. Pořizovatel dále konstatuje, že návrh územního plánu byl v průběhu projednávání upravován a v řadě aspektů zmírněn, přičemž cílem bylo minimalizovat zásahy do vlastnických práv a respektovat princip proporcionality. Přesto nelze individuální ekonomické zájmy jednotlivých vlastníků nadřadit veřejnému zájmu na koncepčním a udržitelném rozvoji území. S ohledem na uvedené skutečnosti pořizovatel uzavírá, že k hrubému ani nepřiměřenému zásahu do legitimního očekávání podatele nedošlo. Vynaložené náklady na studii záměru nelze považovat za právně chráněné legitimní očekávání ve smyslu správního práva. Připomínce se proto nevyhovuje.
			V. Nedostatky při pořizování návrhu územního plánu: - nedostatečné a v rozporu se zákonem považuje Odůvodnění: - nebyl prokázán žádný veřejný zájem -zjevný nepoměr mezi veřejnými a soukromými zájmy Schválení Návrhu územního plánu ve stávajícím znění bude proto představovat exces v územním plánování a nedodržení zákonných mantinelů, jež založí legitimní důvod pro zrušení Návrhu územního plánu nebo jeho části.	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemky jsou stále zastavitelné, jak již bylo popsáno výše. Stěžovateli tedy v tomto ohledu žádná újma nevzniká, naopak došlo k mírnému zlepšení k jeho prospěchu.
			VI. Přijetím Návrhu územního plánu vznikne podateli nenávratná škoda	Odůvodnění viz výše v bodě IV.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			VII. Shrnutí: S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto podatel žádá a navrhuje, aby: -pozemky byly zahrnuty do zastavitelného území obce tak, jak je tomu nyní v Územním plánu -byl regulativ zastavěné plochy stavebního pozemku o maximální velikosti 450 m2 bez náhrady vypuštěn - byl regulativ maximální výšky stavby stanoven jako jednotný, a to ve výšce 9m bez ohledu na tvar střechy - byl regulativ maximálních možných výměr vedlejších staveb, staveb garáží a krytých stání bez náhrady zrušen, a - byl regulativ počtu bytových jednotek bez náhrady zrušen.	**Připomínce se nevyhovuje.** Pořizovatel se jednotlivými požadavky podatele podrobně zabýval a návrh územního plánu v průběhu projednávání v řadě bodů upravil vstřícným směrem. Pozemky jsou i nadále vymezeny jako zastavitelné, přičemž došlo ke zpřesnění jejich zařazení v souladu s aktuální koncepcí rozvoje území. Regulativ maximální zastavěné plochy byl po vyhodnocení námitek zmírněn zvýšením limitu z 450 m² na 500 m². Regulace maximální velikosti vedlejších staveb, garáží a krytých stání byla z návrhu vypuštěna jako nadbytečná a regulace maximálního počtu bytových jednotek byla zrušena z důvodu její neudržitelnosti z hlediska právních předpisů a judikatury. Požadavku na stanovení jednotné maximální výšky stavby 9 m bez ohledu na tvar střechy nebylo vyhověno. Regulace výšky byla zachována v diferencované podobě a zmírněna v rozsahu odpovídajícím charakteru lokality, přičemž její nastavení bylo věcně odůvodněno ochranou urbanistického měřítka a okolní zástavby. Pořizovatel konstatuje, že přijaté úpravy představují významné zmírnění původních regulativů a byly provedeny s cílem maximálně respektovat individuální zájmy podatele při zachování veřejného zájmu na koncepčním a uspořádaném rozvoji území. Zbývající regulace, zejména maximální zastavěnost, představují standardní nástroje územního plánování uplatňované plošně a nediskriminačně. K tvrzené majetkové újmě pořizovatel uvádí, že výše investovaných prostředků na pořízení pozemku, studie a projektové přípravy nemůže sama o sobě zakládat nárok na zachování původních regulativů ani na jejich neměnnost. Tyto náklady byly vynaloženy na vlastní riziko podatele a bez existence pravomocného veřejnoprávního rozhodnutí, které by mohlo

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				založit právně chráněné legitimní očekávání. Zvýšení maximální zastavěné plochy na 500 m² naopak představuje částečné vyhovění námitce a zmírnění dopadů regulace na využitelnost i hodnotu pozemku. S ohledem na výše uvedené pořizovatel uzavírá, že námitce bylo vyhověno v rozsahu odpovídajícím zákonným možnostem územního plánování, zatímco zbývajícím požadavkům nelze vyhovět, aniž by došlo k popření koncepce územního plánu a veřejného zájmu.
112	[redacted]	121970/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Parc.č. 714/3, 714/21, 714/22 v k.ú. Jesenice** Vlastníci navrhují, aby došlo ke sjednocení funkčního vymezení Pozemků a jejich zařazení do funkční plochy smíšené obytné městské SM. Eventuálně Vlastníci navrhují, aby byl celý Pozemek 714/21 v Návrhu ÚP zařazeno do plochy občanského vybavení komerčního označené „Z110“, jelikož současné vymezení p.p.č. 714/21 v Návrhu ÚP bez legitimního důvodu omezuje vlastnické právo Vlastníků k předmětnému pozemku.	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatel namítá, že jeho tři pozemky jsou v návrhu územního plánu zařazeny do tří různých ploch s rozdílným způsobem využití. Pořizovatel konstatuje, že toto řešení nepředstavuje novou koncepci ani změnu v neprospěch podatele, ale vychází z dlouhodobě platného uspořádání území převzatého z původního územního plánu, jehož základní koncepce se návrhem nemění. Skutečnost, že jednotlivé pozemky mají jednoho vlastníka, nemůže být důvodem pro jejich sjednocení do jediné funkční plochy. Územní plán je nástrojem regulace využití území podle jeho urbanistických, funkčních a prostorových souvislostí, nikoliv podle aktuálních majetkových vztahů, které mohou být proměnlivé a časově omezené. Vymezení ploch je proto vedeno logickou návazností jednotlivých funkcí v území a vazbou na okolní strukturu, nikoliv vlastnickým uspořádáním. Dva z dotčených pozemků jsou dlouhodobě vymezeny v plochách OK – plochy komerční, zatímco třetí pozemek je zařazen do plochy SM – smíšené obytné městské, což odpovídá jejich poloze, charakteru okolní zástavby a návaznostem v území. Část jednoho z pozemků je vymezena jako veřejná zeleň, a to na ploše, která byla v původním územním plánu určena pro dopravní

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				infrastrukturu. Tato změna představuje zmírnění původního řešení a nelze ji považovat za zásah v neprospěch vlastníka. Naopak oproti původnímu územnímu plánu došlo ke zlepšení ve prospěch podatele, když pozemek parc. č. 714/3 v k. ú. Jesenice byl nově celý zahrnut do plochy SM – smíšené obytné městské, zatímco v předchozí dokumentaci byla do této plochy zařazena pouze jeho část. Tím se rozšířil rozsah plochy s možností smíšeného využití. Pořizovatel proto uzavírá, že rozdělení pozemků do více ploch využití neznamená vznik újmy ani nepřiměřený zásah do vlastnických práv, ale odráží stabilní a logickou koncepci území. Připomínce se z uvedených důvodů nevyhovuje
113	[redacted]	121973/2022 ze dne 31. 8. 2022	1. Nesouhlas se zařazením pozemků do plochy veřejného prostranství Z85 Klient nesouhlasí se zahrnutím pozemků parc. č. 129/177, 129/178, 129/179, 129/180, 129/181, 129/182, 129/183 a 129/184 v k. ú. Osnice do nově vymezované plochy veřejného prostranství Z85. Pozemky tvoří funkční celek s dalšími pozemky ve vlastnictví týchž vlastníků a jsou dlouhodobě užívány způsobem, který zajišťuje ochranu soukromí a bezpečnost. Jejich zařazení do veřejného prostranství představuje nepřiměřený zásah do stávajícího stavu. Dotčené pozemky nejsou veřejně přístupné bez omezení ani neslouží obecnému užívání, a proto nesplňují podmínky zadání územního plánu pro vymezení veřejných prostranství. Klient proto navrhuje jejich zařazení do plochy individuálního bydlení ve 2. zóně OP PPZ Z94, která odpovídá jejich skutečnému využití.	**Připomínce se částečně vyhovuje.** Plocha K89 je v nezastavěném území a na celé její ploše se nachází nejúrodnější zemědělská půda s nejvyšší třídou ochrany, kterou nelze podle §9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu zastavět. Ochrana nejkvalitnější a nenahraditelné zemědělské půdy je veřejným zájmem. Dotčené pozemky jsou dlouhodobě a legálně využívány k zemědělskému obhospodařování. Plocha byla vymezena jako NP – zeleň přírodní. Její funkce je ale v tomto případě skutečně spíše ochranná, je jakýmsi přechodovým pásem mezi intenzivně obdělávanou půdou a obydleným územím. Vymezení plochy jako ochranné zeleně v návrhu územního plánu nicméně nezakládá povinnost změny dosavadního způsobu využití. Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, nikoli individuálním správním aktem ukládajícím konkrétní povinnosti (§ 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Podle § 18 odst. 1 a 4 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování stávajícího využití a ochrany práv dotčených osob.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			2. Zachování a rozšíření ochranné zeleně u ulice Karafiátova Klient požaduje zachování stávající šíře pásu ochranné zeleně na pozemcích parc. č. 129/1 a 129/139 v k. ú. Osnice, případně jeho rozšíření. Přestože jsou pozemky nadále využívány jako pole, zemědělci nerespektují ochranný pás a rozorávají půdu až k hranicím sousedních nemovitostí, čímž opakovaně poškozují i klientovo oplocení. Klient proto navrhuje zachovat šíři pásu, zatravnit jej a vysadit vzrostlejší stromy, které omezí prašnost, hluk a působení chemických látek. Rozšíření zeleně je důležité také kvůli přívalovým dešťům, nedostatečnému zadržování vody v krajině a opakovanému zaplavování pozemků, kvůli němuž klient investoval značné prostředky do drenáží a retenčních opatření. Klient zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který v ploše K89 počítá se zúžením ochranného pásu a změnou jeho využití ze ZO na PZ. Požaduje zohlednění dlouhodobých požadavků vlastníků a odpovídající ochranu jejich nemovitostí. 3. Změna využití pozemků pro individuální bydlení Klient navrhuje změnu využití pozemků parc. č. 129/131 a 129/132 v k. ú. Osnice na plochy umožňující individuální bydlení, kde by rád postavil menší rodinný dům pro svou dceru. Pozemky funkčně i vizuálně navazují na stavební	Stávající zemědělské využívání, které nevyžaduje nové stavební zásahy, nelze považovat za rozpor s koncepcí ochranné zeleně. Omezení zemědělského hospodaření bez zákonného důvodu by představovalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod a bylo by v rozporu se zásadou proporcionality a se zásadou ochrany legitimních očekávání (§ 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Návrh územního plánu nezakládá povinnost změny dosavadního zemědělského využívání ploch vymezených jako ochranná zeleň a toto využití je i nadále přípustné. Vzájemná kolize, které jsou v připomínce popisovány jsou otázkou vzájemné sousedské dohody a jsou řešitelné jinými občansko právními prostředky. Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit **vizi a rámec budoucího rozvoje území**, nikoli ukládat povinnost okamžité změny způsobu využívání pozemků. Územní plán reguluje především **nové záměry a změny v území**, nikoli dosavadní, legální a dlouhodobě vykonávané činnosti. Připomínka byla zapracována, plocha byla změněna z NP na ZO.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			pozemky v lokalitě Na Vrbici, a jejich využití pro bydlení by proto nepředstavovalo nepřiměřený zásah do krajiny.	
114	IUS Services s.r.o., IČO 28487001, Mečíková 409,25242 Jesenice	121976/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Parc.č. 693/4, 693/8, 135/128, st. 604, st. 605, k.ú. Osnice** 1. Požadujeme vrátit členění ploch BI. 1, BI. 2 a BI. 3 do souladu s členěním dle stávajícího UP. -požadujeme změnu plochy BI. 1 u pozemků parc.č. 135/128, st. 604 a st. 605 v k.ú. Osnice na BI, případně BI. 2	**Připomínce se nevyhovuje.** Pořizovatel konstatuje, že v návrhu územního plánu nedošlo u předmětných pozemků ke zpřísnění ani zmírnění regulativů oproti stávajícímu stavu. Koeficient zastavění, podíl zeleně, minimální velikost pozemku i základní prostorové podmínky využití území zůstávají věcně zachovány. Nové označení plochy je součástí systematického přepracování struktury ploch bydlení v celém správním území a samo o sobě nepředstavuje změnu míry regulace. Původní plocha BC-1 byla v rámci nového územního plánu převedena do odpovídající kategorie BI.1 tak, aby byla zajištěna kontinuita regulativů i respektování urbanistické koncepce města. Zařazení pozemků do plochy BI.1 je v souladu s jejich polohou v území, mimo jiné s ohledem na blízkost Průhonický park a existující princip odstupňované regulace směrem k tomuto hodnotnému území. Pořizovatel se domnívá, že připomínka vychází z nesprávného výkladu návrhu územního plánu, kdy je nové označení plochy chápáno jako změna podmínek využití. Ve skutečnosti však k věcné změně regulace u dotčených pozemků nedochází. Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu zachovává dosavadní podmínky využití území a respektuje dlouhodobou urbanistickou koncepci, neshledal pořizovatel důvod pro úpravu návrhu a připomínce se proto nevyhovuje.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			2 Upravit podmínky využití ploch BI. 1 – coby přípustné využití plochy BI. 1 požadujeme doplnit: „jako vedlejší funkce v rámci obytných objektů provozování obchodu a poskytování služeb, jako jsou konzultační a poradenské činnosti, provoz ordinací a ateliérů atp.“.	**Připomínce se vyhovuje.** Požadované doplnění je svým charakterem slučitelné s hlavním využitím ploch BI.1 (bydlení v rodinných domech) a nenarušuje obytný charakter území. Jedná se o vedlejší činnosti provozované v rámci rodinných domů bez samostatných provozních nároků. Do podmínek přípustného využití plochy BI.1 bude doplněno:„drobné podnikání a provozovny vestavěné do rodinného domu“ Tím je připomínce vyhověno.
			3. Změnit plochy u vybraných pozemků -požadujeme změnu plochy ZO u pozemků parc.č.693/4 a 693/8 v k.ú. Osnice na BI, případně BI.2	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemky parc. č. 693/4 a 693/8 v k.ú. Osnice byly v původním územním plánu zařazeny do ploch veřejných komunikací. Návrh nového územního plánu je přechodně vymezil jako plochy ZO – zeleň ochranná, přičemž v rámci revize jsou opět navráceny do ploch veřejných komunikací. Toto řešení vychází z dlouhodobé dopravní koncepce města, jejímž cílem je zajištění maximální prostupnosti území a vytvoření funkční a provázané sítě veřejně přístupných komunikací. Požadovaná změna na plochu BI, případně BI.2, by byla v rozporu s touto koncepcí, neboť by umožnila začlenění pozemků do ploch bydlení a jejich případné oplocení či jiné omezení veřejné přístupnosti. Takový postup je z hlediska veřejného zájmu nežádoucí, a to i v případě, že se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Vymezení plochy veřejných komunikací sleduje zajištění budoucí dopravní obsluhy a pěší prostupnosti území, což je prioritou územního plánování a podmínkou udržitelného rozvoje sídla. Z tohoto důvodu nelze požadované změně vyhovět.
			-požadujeme změnu plochy BI. 1 u pozemků parc.č. 135/128, st. 604 a st. 605 v k.ú. Osnice na BI, případně BI. 2	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemky parc. č. 135/128, st. 604 a st. 605 v k.ú. Osnice jsou dlouhodobě zařazeny do plochy s regulací odpovídající jejich

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				poloze v blízkosti hranice Průhonický park. Tato regulace vychází z principu odstupňované přísnosti podmínek využití území v závislosti na vzdálenosti od parku a představuje kontinuální a systematicky uplatňovanou urbanistickou koncepci města Jesenice. Navržené zařazení do plochy BI.1 odpovídá tomuto dlouhodobému principu. Požadovaná změna na BI, případně BI.2, by znamenala individuální vybočení z koncepčně nastaveného zónování. Takový postup není možný bez celkového přehodnocení a přepracování koncepce regulace navazující na území parku. Územní plán stanovuje podmínky na základě komplexního posouzení celého území, nikoli jednotlivých pozemků izolovaně. Koncepce zónování v návaznosti na Průhonický park je nadále platná a město ji dlouhodobě uplatňuje. Z uvedených důvodů nelze připomínce vyhovět.
115	FOREVA architects s.r.o., IČO 06915213, Ostřicová 640/18, 15500 Praha 13	121979/2022 ze dne 31. 8. 2022	Pozemek **parc.č. 258/67, k.ú. Osnice** o celkové rozloze 3983,83 m2 spadá do dvou ploch rozdílného způsobu využití.: 1) BI.2 – bydlení individuální ve 2. zóně OP PPZ, jemuž náleží část plochy pozemku o výměře cca 2800 m2, která je vymezena jako zastavitelná plocha Z76; 2)NP-plochy přírodní, jímž náleží ostatní část plochy pozemku. Z přístupných podkladů nelze v současnosti stanovit přesnou výměru zastavitelné plochy BI. 2, odhad s možnou odchylkou, způsobenou tloušťkou čáry v hlavním výkresu, stanovuje plochu menší než 2800 m2 (cca 2758 m2).Vzhledem k rozloze pozemku a nepřípustnému zastavění jeho západní části je	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek parc. č. 258/67 v k.ú. Osnice je v návrhu územního plánu vymezen částečně jako zastavitelná plocha Z76 v rámci plochy BI.2 a částečně jako plocha NP – plochy přírodní. Rozsah zastavitelné části byl stanoven na základě koncepčního vyhodnocení území, zejména s ohledem na návaznost na okolní zástavbu, krajinné hodnoty a ochranu nezastavitelných částí území. Požadavek na navýšení zastavitelné plochy BI.2 posunutím hranice do plochy NP představuje zásah do koncepčně vymezené hranice mezi zastavitelným a nezastavitelným územím. Taková změna by znamenala redukci ploch přírodního charakteru, které jsou v územním plánu vymezeny z důvodu ochrany krajinných a ekologických hodnot, a není odůvodněna veřejným zájmem. Současně je třeba uvést, že v průběhu pořizování územního plánu došlo po dohodě s obcí k úpravě parcelace řešeného území,

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			vhodné rozdělit jej do dvou samostatných parcel s umístěním 2 RD, každého o dvou bytových jednotkách (viz. Grafická příloha).Podmínky návrhu nového ÚP udávají, že stanovená minimální plocha každého nově vzniklého pozemku pro umístění RD o 2 bytech je 1400 m2, tj. zastavitelná plocha před rozdělením musí být větší než 2800m2. Z toho je patné, že velikost vymezené plochy BI. 2 jen těsně nevyhodí této podmínce. Žádáme proto o navýšení zastavitelné plochy BI. 2 mírným posunutím západní hranice směrem do plochy NP tak, aby byla navržena zastavitelná plocha větší než 2800m2.	přičemž dle informace určeného zastupitele již připomínka neodpovídá aktuálně dohodnutému řešení a není nadále relevantní. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
116	[redacted]	121983/2022 ze dne 31. 8. 2022	1. Požaduji, aby byl zcela zrušen systém dělení na plochy BI na BI. 1, BI. 2 a BI. 3 a používána pouze jedna funkční plocha, a to plocha BI. -alternativně nebude-li požadavku dle bodu 1.1 výše vyhověno, požaduji vrátit členění ploch BI. 1, BI. 2 a BI. 3 do souladu s členěním dle stávajícího UP.	**Připomínce se nevyhovuje.** Požadavek na zrušení členění ploch BI na BI.1, BI.2 a BI.3 a jejich nahrazení jedinou plochou BI není v souladu s dlouhodobě uplatňovanou urbanistickou koncepcí města Jesenice. Diferencované členění ploch bydlení vychází z principu odstupňované regulace v závislosti na poloze v území, zejména s ohledem na blízkost hodnotných krajinných a kulturních lokalit, a je podpořeno i stanoviskem Ministerstva kultury. Tento systém představuje stabilní koncepční nástroj ochrany urbanistických a krajinářských hodnot území. Zrušení této diferenciace by znamenalo opuštění koncepčního přístupu k regulaci zástavby a oslabení možnosti reagovat na specifika jednotlivých částí města. K alternativní části připomínky se uvádí, že v rámci zpracování návrhu územního plánu byla provedena revize převodu původních ploch do nové struktury. V případech, kde došlo k nepřesnému překlopení původního funkčního zařazení bez

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				věcného důvodu, bude provedena náprava a návrat k původní koncepci. Tam, kde je nové zařazení odůvodněno urbanistickými souvislostmi a koncepcí území, zůstává návrh beze změny. Systém členění ploch BI.1, BI.2 a BI.3 je tedy nadále považován za opodstatněný a koncepčně správný, a proto se připomínce nevyhovuje.
			2. Upravit podmínky využití ploch BI. 1 –Požaduji vypustit velmi subjektivní podmínku prostorového uspořádání na „kultivovaný individuální architektonický návrh“, která vytváří velmi silné korupční prostředí v rámci povolování staveb.	**Připomínce se vyhovuje.** Podmínka prostorového uspořádání formulovaná jako požadavek na „kultivovaný individuální architektonický návrh“ je obecná a hodnotově neurčitá. Takto formulovaný regulativ není dostatečně konkrétní ani přezkoumatelný a může vyvolávat rozdílný výklad při rozhodování v území. Územní plán má stanovovat jednoznačné, věcně měřitelné a právně vymahatelné podmínky. Kvalita architektonického řešení má být zajišťována prostřednictvím jasně definovaných prostorových regulativů (např. výškové hladiny, koeficienty zastavění, struktura zástavby apod.), nikoli prostřednictvím subjektivně formulovaných požadavků. Z tohoto důvodu bude uvedená formulace z podmínek prostorového uspořádání plochy BI.1 vypuštěna. Tím je připomínce vyhověno.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			3. coby přípustné využití plochy BI. 1 požaduji doplnit: „bydlení v dvojdomech příměstského charakteru.	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha BI.1 je vymezena jako území s charakterem bydlení v izolovaných rodinných domech příměstského charakteru. Toto vymezení vychází z dlouhodobé urbanistické koncepce města a zohledňuje zejména polohu lokality v bezprostřední blízkosti Průhonického parku a jeho ochranného pásma. Zástavba formou dvojdomů představuje odlišné měřítko i intenzitu využití území a svou hmotovou strukturou neodpovídá stanovenému charakteru této zóny. Umožnění dvojdomů by vedlo ke zvýšení hustoty zástavby a postupné změně urbanistického výrazu lokality, což není v souladu s cílem zachovat její příměstský, volnější a vilový charakter. S ohledem na výše uvedené nelze požadovanou úpravu podmínek přípustného využití plochy BI.1 akceptovat.
			4. Občanské vybavení – hřbitov Požaduji vypustit následující dvě funkce z přípustného využití plochy OH: (i) služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu a (ii) parkoviště na terénu nebo podzemní hromadné garáže pro uspokojení potřeb dopravy v klidu uživatelů pozemku	**Připomínce se vyhovuje.** Plocha OH je určena pro umístění veřejného pohřebiště a souvisejících pietních a provozních funkcí. Přípustné využití musí odpovídat charakteru této plochy a nesmí zakládat předpoklad pro rozvoj funkcí, které s hlavním účelem území přímo nesouvisejí. Možnost umístění služebních bytů správců objektů a technického personálu představuje formu bydlení, která není nezbytnou podmínkou provozu hřbitova a svým charakterem do plochy pietního významu nepatří. Z tohoto důvodu bude tato funkce z přípustného využití vypuštěna. Obdobně bude z přípustného využití vypuštěna možnost podzemních hromadných garáží. Takové stavby představují intenzivní zásah do území a nejsou v přímé vazbě na charakter a potřeby pohřebiště. V podmínkách využití plochy OH bude nově uvedena zpřesněná formulace:

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				„parkoviště na terénu pro návštěvníky hřbitova“ Tím bude zajištěna možnost řešení dopravy v klidu v rozsahu odpovídajícím potřebám návštěvníků, při současném zachování pietního a prostorového charakteru území.
			5. Připomínky k procesu vzniku a projednávání návrhu UP a požadavek na zahájení nového procesu jeho tvorby – požaduji započít proces tvorby nového UP zcela od začátku, bez dlouhých přerušení, a to přijetím nového zadání pro jeho vypracování.	**Připomínce se nevyhovuje.** Připomínka byla uplatněna v rámci společného jednání o návrhu územního plánu a směřuje k požadavku na ukončení probíhajícího procesu a zahájení pořizování nového územního plánu od počátku, včetně přijetí nového zadání. Pořizování územního plánu probíhá v souladu se stavebním zákonem a v návaznosti na schválené zadání. Fáze společného jednání je standardní součástí zákonem stanoveného postupu a slouží právě k uplatnění připomínek a stanovisek, které jsou následně vyhodnoceny a případně zapracovány do upraveného návrhu. Délka procesu ani jeho jednotlivé časové prodlevy nepředstavují samy o sobě důvod pro jeho zrušení. Případná přerušení byla dána objektivní potřebou dopracování podkladů, vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a úprav návrhu tak, aby byl v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a právními předpisy. Zahájení nového procesu by nebylo odůvodněno věcnými ani právními skutečnostmi a vedlo by k neúměrnému prodloužení stavu, kdy město nemá aktualizovanou územně plánovací dokumentaci. Pořizovatel proto neshledal důvod k vyhovění připomínce

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
117	[redacted]	121985/2022 ze dne 31. 8. 2022	1.RO - rekreace – oddechové plochy – navrhujeme u těchto ploch upravit způsoby využití, jako hlavní využití navrhujeme „pozemky zemědělského původního fondu využívané pro zemědělskou produkci a jako louky či pastviny“ a „golfové hřiště“ navrhujeme ponechat jako přípustné využití.	**Připomínce se vyhovuje.** V průběhu pořizování návrhu územního plánu byla koncepce ploch RO – rekreace – oddechové plochy přehodnocena, zejména s ohledem na stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Prakticky všechny plochy původně uvažované pro využití související s golfovým hřištěm byly z návrhu vypuštěny a navráceny do ploch zemědělských, případně ploch přírodních. Tím došlo k naplnění požadavku směřujícího k preferenci zemědělského a přírodního využití území před rekreačním využitím tohoto typu. Připomínce je tedy fakticky vyhověno
			2. Navrhujeme zrušit veškerá omezení na odstavná a parkovací stání, zejm. body d), e) a f), a snížit úroveň automobilizace na 400.	**Připomínce se nevyhovuje.** Požadavek směřuje ke zrušení regulace odstavných a parkovacích stání (zejména bodů d), e) a f) kapitoly D.1.4) a ke snížení výhledového stupně automobilizace na hodnotu 400 osobních vozidel/1000 obyvatel. Město Jesenice se nachází v příměstském metropolitním prostoru hlavního města Prahy a dlouhodobě vykazuje vysokou míru individuální automobilové dopravy. Stanovený výhledový stupeň automobilizace 600 vozidel/1000 obyvatel odpovídá reálnému vývoji suburbanizovaného území v zázemí Prahy a vychází z dopravních analýz i zkušeností z obdobných sídel. Snížení této hodnoty na 400 by neodpovídalo skutečnému stavu ani prognóze vývoje a vedlo by k poddimenzování kapacit dopravy v klidu. Regulace minimálního počtu parkovacích a odstavných stání v plochách bydlení je nezbytná k zajištění toho, aby nároky vyvolané novou výstavbou byly řešeny na vlastních pozemcích a nepřenášely se do veřejného prostoru. Zrušení těchto požadavků by v praxi vedlo k nárůstu parkování na místních komunikacích, zhoršení průjezdnosti a bezpečnosti provozu, omezení pěší prostupnosti a snížení kvality veřejných prostranství.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Požadavek na integraci části parkovacích kapacit do staveb bytových domů sleduje rovněž urbanistický cíl minimalizovat rozsah zpevněných ploch na terénu a omezit negativní dopady plošného parkování na kvalitu obytného prostředí. Návrh územního plánu současně podporuje rozvoj veřejné dopravy (včetně systému P+R), nicméně tato opatření nemohou v dohledném horizontu plně eliminovat vysokou míru automobilizace v území. Regulace dopravy v klidu proto představuje vyvážený nástroj, který reaguje na reálné podmínky města. V rámci zapracování připomínek po SJ byla koncepce regulace dopravy v klidu revidována a přepracována. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
			3.CNU-DS15 – propojení ulic Platanová a Lejsková, navrhujeme překvalifikovat tuto komunikaci jako komunikaci pouze pro nemotorová vozidla a pěší.	**Připomínce se nevyhovuje.** Navržená komunikace CNU-DS15 představuje koncepční propojení ulic Platanová a Lejsková a zajišťuje dopravní vazbu mezi sídelními částmi Jesenice a Zdiměřice. Jedná se o významný prvek dopravní struktury území, který má přispět ke zlepšení prostupnosti a provázanosti jednotlivých částí města, a to i v návaznosti na navržený budoucí městský park. V této fázi územního plánování není účelné ani odůvodněné předjímat konkrétní technické řešení komunikace (tj. zda bude realizována jako komunikace pro motorová vozidla, komunikace se smíšeným provozem nebo jako komunikace s preferencí nemotorové dopravy). Územní plán vymezuje koridor jako možnost dopravního propojení, nikoli jako podrobný realizační projekt. Konkrétní režim užívání bude předmětem navazujících stupňů projektové přípravy a posouzení aktuálních dopravních potřeb. Předčasné omezení koridoru výhradně na komunikaci pro nemotorovou dopravu by znamenalo neodůvodněné zúžení budoucích možností řešení dopravní obsluhy území a oslabení

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				koncepční flexibility města. Územní plán má vytvářet podmínky pro možné varianty řešení, nikoli je bez dostatečných podkladů redukovat. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
118	[redacted]	121987/2022 ze dne 31. 8. 2022	1. Požaduji, aby byl zcela zrušen systém dělení na plochy BI na BI. 1, BI. 2 a BI. 3 a používána pouze jedna funkční plocha, a to plocha BI.	**Připomínce se nevyhovuje.** Členění ploch BI na BI.1, BI.2 a BI.3 nepředstavuje formální rozdělení jedné funkční plochy, ale je nástrojem prostorové regulace vycházejícím z dlouhodobé urbanistické koncepce města Jesenice. Diferenciace podmínek využití území je založena na principu odstupňované regulace v závislosti na poloze vůči hodnotnému území Průhonický park a jeho ochrannému pásmu. Smyslem tohoto členění je zajistit přiměřenou míru intenzity a prostorového uspořádání zástavby v jednotlivých částech sídla tak, aby byl zachován urbanistický a krajinářský rámec území a respektovány kulturní hodnoty širšího prostředí. Jednotná plocha BI bez další diferenciace by znemožnila uplatnění odstupňované regulace a vedla by k oslabení koncepční ochrany přechodu sídla do krajiny a do území s mimořádnými hodnotami. Tato koncepce není nově zaváděna, ale představuje kontinuitu dlouhodobě uplatňovaného řešení. Byla opakovaně prověřena v rámci projednání návrhu územního plánu a je potvrzena stanoviskem Ministerstva kultury jako dotčeného orgánu hájícího veřejný zájem na ochraně kulturních hodnot území. Zrušení systému členění ploch BI by znamenalo zásadní zásah do koncepce prostorové regulace města bez věcného důvodu. Z těchto důvodů se připomínce nevyhovuje.
			2. Upravit podmínky využití ploch BI.2, požaduji zvýšit koeficient zastavěnosti pozemku z 0,2 na 0,3.	**Připomínce se nevyhovuje.** Koeficient zastavěnosti v plochách BI.1, BI.2 a BI.3 je stanoven diferencovaně (0,12; 0,20; 0,25) v návaznosti na polohu jednotlivých lokalit, jejich urbanistický charakter a požadovanou

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				míru intenzity využití území. Tato gradace představuje součást koncepční regulace struktury zástavby na území města. Požadované zvýšení koeficientu zastavěnosti v ploše BI.2 na hodnotu 0,30 by znamenalo narušení této systematiky a faktické srovnání intenzity zástavby s plochami bydlení venkovského charakteru, kde je vyšší zastavěnost odůvodněna historickou strukturou původních venkovských usedlostí a odlišným urbanistickým kontextem. Hodnota 0,30 je rovněž uplatňována u ploch BI vymezovaných převážně v nových zastavitelných územích, kde je intenzita využití kompenzována stanovením minimální výměry pozemku a dalšími prostorovými regulativy. Tyto podmínky však nejsou totožné s podmínkami v plochách BI.2, které jsou součástí stabilizovaného území s jiným charakterem zástavby. Navržený koeficient 0,20 odpovídá urbanistické struktuře dané zóny a zajišťuje přiměřenou intenzitu využití při zachování kvality obytného prostředí a podílu nezastavěných ploch. Individuální navýšení zastavěnosti bez komplexního přehodnocení celé koncepce by narušilo rovnováhu stanovenou územním plánem. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
119	[redacted]	121990/2022 ze dne 31. 8. 2022	Věcně shodný včetně podatele s připomínkou č. 71	Odůvodnění viz připomínka č. 71

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
120	[redacted]	121994/2022 ze dne 31. 8. 2022	1. Požaduji, aby byl zcela zrušen systém dělení na plochy BI na BI. 1, BI. 2 a BI. 3 a používána pouze jedna funkční plocha, a to plocha BI.	**Připomínce se nevyhovuje.** Požadavek na zrušení členění ploch BI na BI.1, BI.2 a BI.3 a jejich nahrazení jedinou plochou BI není v souladu s dlouhodobě uplatňovanou urbanistickou koncepcí města Jesenice. Diferencované členění ploch bydlení vychází z principu odstupňované regulace v závislosti na poloze v území, zejména s ohledem na blízkost hodnotných krajinných a kulturních lokalit, a je podpořeno i stanoviskem Ministerstva kultury. Tento systém představuje stabilní koncepční nástroj ochrany urbanistických a krajinářských hodnot území. Zrušení této diferenciace by znamenalo opuštění koncepčního přístupu k regulaci zástavby a oslabení možnosti reagovat na specifika jednotlivých částí města. Systém členění ploch BI.1, BI.2 a BI.3 je tedy nadále považován za opodstatněný a koncepčně správný, a proto se připomínce nevyhovuje.
			2. Upravit podmínky využití ploch BI. 1: -požadujeme zvýšit koeficient zastavěnosti pozemku z 0,12 resp. 0,15 na 0,3	**Připomínce se nevyhovuje.** Koeficient zastavěnosti v plochách BI.1, BI.2 a BI.3 je stanoven diferencovaně (0,12; 0,20; 0,25) v návaznosti na polohu jednotlivých lokalit, jejich urbanistický charakter a požadovanou míru intenzity využití území. Tato gradace představuje součást koncepční regulace struktury zástavby na území města. Požadované zvýšení koeficientu zastavěnosti v ploše BI.1 na hodnotu 0,30 by znamenalo narušení této systematiky a faktické srovnání intenzity zástavby s plochami bydlení venkovského charakteru, kde je vyšší zastavěnost odůvodněna historickou strukturou původních venkovských usedlostí a odlišným urbanistickým kontextem. Hodnota 0,30 je rovněž uplatňována u ploch BI vymezovaných převážně v nových zastavitelných územích, kde je intenzita využití kompenzována stanovením minimální výměry pozemku a dalšími

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				prostorovými regulativy. Tyto podmínky však nejsou totožné s podmínkami v plochách BI.1, které jsou součástí stabilizovaného území s jiným charakterem zástavby. Navržený koeficient 0,12 odpovídá urbanistické struktuře dané zóny, nadstandartní velikostí pozemků a zajišťuje přiměřenou intenzitu využití při zachování kvality obytného prostředí a podílu nezastavěných ploch. Individuální navýšení zastavěnosti bez komplexního přehodnocení celé koncepce by narušilo rovnováhu stanovenou územním plánem. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
			-požadujeme vypustit maximální zastavěnou plochu stavebního pozemku 450m2	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Podatel požaduje úplné vypuštění regulativu maximální zastavěné plochy hlavní stavby ve výši 450 m² s odůvodněním, že představuje nepřiměřené omezení vlastnického práva, zejména s ohledem na výměru pozemku přesahující 9 000 m². Požadavku nelze vyhovět v plném rozsahu; regulativ je však upraven na hodnotu 500 m². Stanovení maximální zastavěné plochy hlavní stavby sleduje legitimní cíl ochrany měřítka a charakteru vilové zástavby a ochrany krajinného rázu území, zejména s ohledem na bezprostřední vazbu na Průhonický park jako území se zvýšenými krajinářskými hodnotami. Regulativ je zvolen jako vhodný nástroj, neboť umožňuje účinně regulovat hmotové a půdorysné měřítko jednotlivých staveb, což nelze dostatečně zajistit pouze prostřednictvím koeficientu zastavění, zejména na velmi rozlehlých pozemcích. Regulace není zaměřena na omezení celkové zastavěnosti pozemku, ale na velikost jednotlivých objektů. Argument podatele, že při případném dělení pozemku by mohla být výsledná celková zastavěnost vyšší, proto není pro posouzení regulativu rozhodný. Neexistuje mírnější regulační prostředek,

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				který by se stejnou účinností chránil charakter zástavby a měřítko staveb v dané lokalitě. Stanovení maximální zastavěné plochy hlavní stavby ve výši 500 m² nelze považovat za nepřiměřený zásah do vlastnického práva. Regulativ ponechává možnost realizace nadstandardní rodinné vily, odpovídá převládající velikosti okolních staveb a nevylučuje obvyklé ani hospodárné využití pozemku. Regulace se vztahuje výhradně na budoucí výstavbu a nedopadá na existující stavby. Skutečnost, že v minulosti byly v lokalitě realizovány jednotlivé stavby výrazně většího rozsahu, nezakládá nárok na zachování stejné intenzity zástavby do budoucna. Územní plán je koncepčním nástrojem veřejné správy a je oprávněn stanovit přísnější podmínky pro další rozvoj území, pokud sleduje legitimní veřejný zájem a postupuje obecně a nediskriminačně. Z uvedených důvodů se připomínce v části požadující úplné vypuštění regulativu nevyhovuje; regulativ je však upraven na hodnotu 500 m² jako přiměřený a vstřícný kompromis odpovídající charakteru lokality
			staveb s plochou zelenou střechou na 9 m, jako je tomu v případě šikmých střech, a to u všech ploch pro individuální bydlení v k.ú. Osnice	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Požadavku na zvýšení maximální výšky zástavby na 8,0 m nelze vyhovět. Takto stanovený limit by v ploše rezidenční vilové zástavby představoval nepřiměřenou rezervu umožňující zvýšení objemu staveb a vznik řešení blížících se třem nadzemním podlažím, což by bylo v rozporu s měřítkem a charakterem vilové zástavby. Maximální výška 7,5 m je stanovena jako přiměřený kompromis mezi ochranou urbanistického charakteru území a reálnými technickými požadavky současné výstavby. Tento limit umožňuje realizaci dvoupodlažních vil s plochou střechou a intenzivní zelení, včetně nezbytné skladby střešního souvrství a atiky, aniž by docházelo k nežádoucímu navyšování stavební hmoty. Stanovení

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				výšky 7,5 m tak zajišťuje dostatečnou technickou rezervu, podporuje kvalitní architektonická řešení a současně zachovává měřítko a charakter rezidenční vilové zástavby.
121	[redacted]	121999/2022 ze dne 31. 8. 2022	Jsem dědic podílu pozemků č. **53/8, 53/9 a 51/14 v k.ú. Zdiměřice u Prahy**. Dotčené pozemky se rozprostírají kolem Jesenického potoka a těsně je lemuje stezka spojující Jesenici a Zdiměřice. Poloha pozemků je optimální pro využití k rekreaci v přírodním prostředí, zároveň v blízkosti obydleného území. Plochu bych chtěla využít ke zbudování komunitního centra. Na části plochy bych ráda vytvořila komunitní zahradu pro pěstování lokálních plodin. Jednalo by se o přírodní zahradu, kdy by si členové komunity mohli pěstovat vlastní zeleninu, byliny, ovoce a starali by se o vysázené keře a stromy domácích a starých odrůd. Okolo koryta potoka by vznikl vodní biotop s tůněmi a mokřadem. Přírodní zahrada je také místo pro vzdělávání a ekologickou výchovu. Proto v části plochy přilehající ke stezce a komunikaci spojující Jesenici a Zdiměřice bych na okraji pozemku č. 53/9 chtěla vybudovat zázemí nejen pro komunitní zahradu ale i lesní klub či školku. Součástí zázemí by byla malá kavárna a obchůdek s lokální produkcí, místnost pro setkávání, vzdělávání a pořádání akcí a workshopů. Stavba by byla ekologická s použitím přírodních materiálů.	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemky parc. č. 53/8, 53/9 a 51/14 v k.ú. Zdiměřice u Prahy jsou dle návrhu územního plánu součástí plochy NP – plochy přírodní, a zároveň jsou vymezeny jako prvek ÚSES – lokální biocentrum (LBC) Niva Jesenického potoka. Toto vymezení sleduje ochranu a stabilizaci ekologicky významného území podél vodního toku a zajištění jeho funkce v systému ekologické stability krajiny. Plochy přírodní (NP) jsou určeny k ochraně přírodních hodnot a k zachování přírodě blízkého charakteru území. Regulativy této plochy neumožňují umisťování staveb, oplocení ani jiné zásahy, které by vedly k omezení ekologické funkce území nebo jeho fragmentaci. Území biocentra musí zůstat převážně bez stavebních aktivit, aby byla zachována jeho stabilizační a retenční funkce v krajině. Navrhované využití zahrnující komunitní zahradu, zřízení zázemí pro lesní klub či školku, kavárnu, obchůdek a další stavby představuje rozvojovou aktivitu se stavebními zásahy, která je neslučitelná s funkcí plochy NP a s vymezením lokálního biocentra ÚSES. I ekologicky pojatá stavba či přírodní zahrada znamená změnu charakteru území a zvýšení intenzity jeho využívání, což je v rozporu s cílem ochrany tohoto území. Územní plán musí chránit funkčnost ÚSES jako veřejný zájem nadřazený individuálním záměrům. Případné vyjmutí části biocentra z plochy NP by znamenalo oslabení jeho ekologické stability a narušení koncepce ochrany krajiny v dané lokalitě. Z uvedených důvodů nelze požadované změně využití vyhovět.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
122	[redacted]	122003/2022 ze dne 31. 8. 2022	**Parc.č. 246/152, 246/159, st. 558, k.ú. Zdiměřice** 1. Území dotčené připomínkou: Koridor pro přestavbu koncového úseku stávající komunikace – ul. Labutí ve Zdiměřicích a její prodloužení severním směrem s napojením na ul. U Geofyzikálního Ústavu – CNU-DS11- místní komunikace (prodloužení ul. Labutí), Zdiměřice, šířka koridoru 10,0m, požaduje, aby nedocházelo k přestavbě koncového úseku stávající komunikace – ul. Labutí ve Zdiměřicích a jejímu prodloužení severním směrem s napojením na ul. U Geofyzikálního Ústavu. Dále naše společnost požaduje, pokud by mělo k vytvoření koridoru dojít, aby tento byl maximálně takové šíře, jež umožňuje výlučné využití pozemků vlastněných Městem Jesenice, nikoli aby tento jakkoli zasahoval do pozemků vlastněných třetími osobami	**Připomínce se nevyhovuje.** Navržené prodloužení stávající slepé komunikace nepředstavuje záměr vyvolaný novou výstavbou v území, ale je součástí koncepčního doplnění a zkvalitnění komunikační sítě. Cílem je odstranění původně nevhodného řešení slepého zakončení a zajištění vyšší prostupnosti a provozní funkčnosti dopravní struktury území. Územní plán dlouhodobě sleduje princip provázané a hierarchizované komunikační sítě, která umožňuje lepší obsluhu území, alternativní trasy a vyšší bezpečnost provozu. Zachování slepého zakončení bez možnosti propojení je z hlediska dopravní koncepce nežádoucí. K námitce zásahu do vlastnických práv se uvádí, že vymezený koridor komunikace nezasahuje do pozemků ve vlastnictví podatele připomínky. Vymezení je vedeno v souladu s majetkoprávními vztahy a dle aktuálních katastrálních podkladů. Obava z nadměrného hluku není v této fázi podložena konkrétními skutečnostmi. Nejedná se o kapacitní komunikaci vyšší třídy, ale o místní propojení v rámci obytné zóny. Intenzita dopravy bude odpovídat charakteru okolní zástavby a nepředpokládá se významné zvýšení dopravní zátěže. Případné konkrétní technické řešení bude navrženo v navazujících stupních projektové dokumentace, kde budou zohledněny požadavky na ochranu obytného prostředí. Navrženy koridor na pozemky stěžovatele podle Hlavního výkresu nezasahuje. Navržená šíře koridoru je potřeba ponechat pro možnost veřejného přístupu k dané ploše včetně možnosti příjezdu vozidel IZS. Navržené řešení je v souladu s koncepcí dopravní infrastruktury a nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
123	[redacted]	122004/2022 ze dne 1. 9. 2022	**Parc.č. 118/153, 118/154, 118/155 k.ú. Jesenice** 1. Plocha přestavby P7 – žádám oddělit plochy přestavby na dvě různé plochy podle vlastnického práva. Navrhuji, aby byly tyto regulativy upraveny a aby bylo jednoznačně upřednostněno to, že se jedná o příměstský charakter území se zachováním vazeb na sousední stavby.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Plocha přestavby P7 v návrhu územního plánu slučuje pozemky parc. č. 118/153, 118/154 a 118/155 v k.ú. Jesenice s navazující plochou jiného vlastníka do jednoho funkčního celku se shodnými podmínkami využití. Toto řešení však nereflektuje odlišný vývoj a právní i koncepční postavení jednotlivých částí území. U navazující plochy jiného vlastníka došlo v mezidobí k dohodě s obcí a k projednání a schválení změny územního plánu, která umožnila drobnou individuální zástavbu s malými pozemky. Oproti tomu předmětné tři pozemky byly původně součástí zastavěného území v ploše BO s odlišným rozsahem přípustného využití (včetně občanského vybavení) a s regulací umožňující vyšší intenzitu zástavby (40 % zastavění, 50 % zeleně, výška 10,5 m). Současné sloučení do jedné plochy přestavby se shodnými podmínkami neodpovídá ani původnímu charakteru těchto pozemků, ani následnému vývoji sousední lokality. Dochází tím k nastavení regulace, která není vhodná ani pro jednu část území a nerespektuje rozdílné majetkové a koncepční souvislosti. S ohledem na aktuální urbanistickou koncepci města, která upřednostňuje nižší rezidenční zástavbu, je pro předmětné tři pozemky vhodné vymezení samostatné zastavitelné plochy v režimu BI se zastavěností 30 %, odpovídající požadovanému charakteru území. Oddělení plochy přestavby P7 podle vlastnických a koncepčních souvislostí je proto odůvodněné a bude v návrhu územního plánu provedeno. Dále je rozporován požadavek na maximální počet bytů v rodinném domě v návaznosti na velikosti pozemku. Požadavku bylo vyhověno. Územní plán je nástrojem prostorové regulace využití území (funkce, intenzita, struktura zástavby), nikoli

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				nástrojem regulace vnitřního uspořádání staveb. Počet bytů v rodinném domě je otázkou stavebně -právního posouzení konkrétní stavby, a nelze jej proto samostatně regulovat v ÚP. Stejně tak minimální velikost pozemku může být stanovena obecně, nikoli v přímé vazbě na počet bytových jednotek, neboť taková podmínka by překračovala rámec působnosti územního plánu. Zařazení pozemku do plochy BI odpovídá aktuální urbanistické koncepci města a výška max. 9 m je zcela odpovídající navrženému charakteru zástavby.
			Parc.č. 145/1 k.ú. Jesenice 2. Kat. území Jesenice u Prahy, plochy K80, K76, K40 -požaduji vypuštění plochy K76 a K40 z návrhu územního plánu a ponechání plochy pro zemědělskou činnost.	Připomínce se vyhovuje částečně. Pozemek je součástí rozsáhlé plochy K76, která je v koncepci města Jesenice dlouhodobě určena pro založení lesoparku tvořícího krajinný a rekreační předěl mezi sídelními částmi Jesenice a Zdiměřice. Smyslem tohoto řešení je právě zabránit budoucímu srůstání obou sídel a zachovat mezi nimi nezastavěný krajinný pás. Námitka, že by vymezení lesoparku vedlo ke srůstání sídel, není důvodná; naopak vymezená plocha představuje nástroj k uchování jejich prostorové separace. Na základě stanoviska Krajského úřadu nebude plocha vyňata ze zemědělského půdního fondu. Vymezení lesoparku v územním plánu nepředstavuje automatickou změnu druhu pozemku ani znemožnění zemědělského hospodaření. Do doby případné realizace konkrétního záměru je nadále možné pozemek zemědělsky využívat. Územní plán v tomto případě stanoví koncepční směřování území, nikoliv bezprostřední povinnost realizace parku. Bez dohody s vlastníkem nelze záměr realizovat. Částečně se připomínce vyhovuje v tom smyslu, že bude zpřesněna formulace podmínek využití tak, aby bylo zřejmé, že stávající zemědělské hospodaření je do doby případné realizace

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				veřejně prospěšného opatření přípustné a že nedochází k automatickému odnětí ze ZPF. Vymezení plochy K76 jako lesoparku je však z hlediska urbanistické koncepce města i ochrany krajinné struktury nadále považováno za odůvodněné a bude v návrhu územního plánu zachováno. Současně se uvádí, že přes část pozemků je nově vymezen biokoridor LK 05 jako součást systému ekologické stability, což dále posiluje význam území jako nezastavitelného krajinného pásu
			3. Pozemky **p.č. 741/4, st. 117, st. 128** zařadit do plochy SC jako plochu sousední, požaduji proto, aby pozemky p.č. 741/4, 117 a 128 byly zařazeny do plochy SC, stejně jako jsou všechny domy podél ulice Budějovická, až po pozemek p.č. 741/4.	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek se stávajícím rodinným domem a zemědělskou stavbou byl v návrhu pro společné jednání zařazen do plochy BI – bydlení individuální. S ohledem na jeho polohu při komunikaci a bezprostřední návaznost na stabilizovanou plochu SC – smíšené obytné centrální je však z urbanistického hlediska vhodnější jeho začlenění do této plochy. Charakter zástavby a situování pozemku při dopravně významnější komunikaci odpovídá spíše smíšené obytné funkci s možností širšího spektra využití, než čistě individuálnímu bydlení. Zařazení do plochy SC zajistí logičtější vymezení funkčních ploch a lepší návaznost na okolní strukturu území
			4. Technická infrastruktura -požaduji, aby z návrhu ÚP byla vypuštěna věta, že: „e) Nová výstavba (zejména v sídlech Jesenice, Osnice, Horní Jirčany a v lokalitě U Obory) je podmíněna rozšířením kapacity stávajících čistíren odpadních vod resp. U Horních Jirčan rekonstrukcí ČOV Psáry (mimo řešené území) nebo výstavbou nové ČOV.“.	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínka se týká koncepce likvidace splaškových vod v Horních Jirčanech, která byla v průběhu pořizování návrhu územního plánu aktualizována. V mezidobí projednávání návrhu ÚP město Jesenice schválilo pořízení změny č. 12 ÚPO Jesenice, jejímž obsahem je vymezení plochy pro novou čistírnu odpadních vod (ČOV) v Horních Jirčanech. Nová plocha je navržena severně od sídla Horní Jirčany, těsně u silnice II/603, na pozemku parc. č. 249/6 v k.ú. Horní

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Jirčany, a je situována v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. Tato aktualizovaná koncepce bude zapracována do návrhu nového územního plánu pro veřejné projednání. Současně je do kapitoly D.2.2 Kanalizace doplněna formulace, podle níž koncepce likvidace splaškových vod do budoucna počítá se zkapacitněním stávajících ČOV a výstavbou nových zařízení, zejména pro Horní Jirčany. Do doby vybudování dostatečně kapacitní ČOV je umožněno dočasné individuální řešení čištění odpadních vod, a to s podmínkou následného přepojení na centrální systém veřejné kanalizace, jakmile to bude z provozně-technických důvodů možné. Připomínka tak byla zohledněna a nová koncepce technické infrastruktury bude v návrhu územního plánu odpovídajícím způsobem promítnuta.
124	[redacted]	122515/2022 ze dne 2. 9. 2022	1. pozemek **p.č. 11/1 v k.ú. Osnice** je dle v současnosti platného územního plánu města Jesenice (bývalý okres Praha – západ) z velké části zařazen v ploše SC, v novém návrhu SV. Severovýchodní část pozemku je navržena kvůli letitému náletu do plochy PZ ačkoliv část zasahuje do komunikace. S tímto návrhem zařazení části pozemku nesouhlasím a žádám o zařazení celého pozemku do plochy SV "smíšené obytné venkovského".	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínka se týká pozemku v Osnici, přičemž v jejím textu je uveden pozemek parc. č. 11/1, k.ú. Osnice. Z obsahu a majetkových souvislostí však vyplývá, že se s největší pravděpodobností jedná o pozemek parc. č. 11/5, který je ve vlastnictví téhož vlastníka a funkčně souvisí pozemkem 11/1 v ploše SV. Pozemek parc. č. 11/5 je v návrhu územního plánu dosud zařazen do plochy zeleně. Jedná se však o úzký pruh ve svahu, který z hlediska koncepce systému sídelní zeleně neplní zásadní kompoziční ani ekologickou funkci a je fakticky součástí obytného zázemí rodinného domu. Obdobná situace je i u protějšího pozemku přes ulici. S ohledem na skutečný stav v území a na absenci významné role tohoto pozemku v systému zeleně bude vymezení upraveno a

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				pozemek parc. č. 11/5 bude převeden z plochy zeleně do plochy SV – smíšené obytné venkovské.
			2. pozemky **p.č. 769/2, 767/2 v k.ú. Osnice** a pozemky p.č. **291/7, 291/8, 291/9, 789/3 a st. 704 v k.ú.** Jesenice jsou dle v současnosti platného územního plánu města Jesenice z velké části zařazeny v ploše KO, v novém návrhu DS. S tímto návrhem zařazení pozemků nesouhlasíme a žádám o zařazení všech pozemků do plochy OK „občanské vybavení komerční“ případně VD „výroba drobná a služby“	**Připomínce se nevyhovuje.** Připomínce nelze vyhovět. Podatel požaduje zařazení plochy určené pro čerpací stanici do ploch **OK – občanské vybavení komerční** případně **VD – výroba drobná a služby**. Požadavku nelze vyhovět, neboť čerpací stanice je svou funkcí a provozem primárně součástí dopravní infrastruktury a slouží k obsluze silniční dopravy. Zařazení do ploch **DS – doprava silniční** odpovídá funkčnímu charakteru zařízení, jeho přímé vazbě na komunikaci a současné standardizaci funkčního členění územních plánů. Plochy OK ani VD nejsou pro tento typ zařízení vhodné, neboť jsou určeny pro samostatné komerční nebo výrobní aktivity bez přímé vazby na dopravní infrastrukturu. Změna zařazení by nepřinesla žádný funkční přínos, naopak by narušila přehlednost a jednotnost koncepce územního plánu. Zařazení čerpací stanice do ploch DS nemá negativní dopad na možnost jejího umístění ani provozu a představuje metodické zpřesnění regulace. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje. Změna označení plochy nemá negativní dopad na možnost umístění nebo provozu čerpací stanice ani nepředstavuje omezení práv vlastníka. Jedná se o formální a metodické zpřesnění regulace, nikoli o změnu funkční koncepce území. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
			3. pozemky **p.č. 169/18, 169/24, 169/25,169/26,169/27, 169/28,169/29 v k.ú. Osnice** a pozemky **p.č. 11/1 a 11/2 v k.ú. Zdiměřice** jsou navrženy do plochy NP (plocha K78).	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatel požaduje změnu funkčního využití pozemku z ploch LO – louky na plochu bydlení. Požadavku nelze vyhovět. Pozemky se nachází v blízkosti vodního toku a jsou částečně dotčeny interakčním prvkem IP 15 – Potok u Zdiměřic, jehož účelem je

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			S tímto návrhem zařazení pozemků nesouhlasím a žádám o zařazení všech pozemků do plochy BI. 2 „bydlení individuální“	zachování ekologické stability území. Přestože se v okolí nachází obytná zástavba, pozemek nebyl v žádné územně plánovací dokumentaci určen k bydlení a dlouhodobě plní funkci nezastavěné krajinné plochy. Navržená změna by narušila kontinuitu koncepce územního plánu a byla by v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s ochranou přírodních hodnot a krajiny. Zachování vymezení ploch LO – louky a NP – plochy přírodní fakticky nemění dosavadní způsob využití pozemku a nepředstavuje nové omezení jeho užívání. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
			4. pozemky **p.č. 219/3 a 203/4 v k.ú. Osnice** jsou navrženy do plochy BI.3. S tímto návrhem zařazení pozemků nesouhlasím a žádám o zařazení všech pozemků do plochy SV.1 „smíšené obytné venkovské“	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek je v návrhu územního plánu zařazen do plochy BI.3 – bydlení individuální ve 3. zóně ochranného pásma Průhonický park. Toto zařazení vychází z dlouhodobé koncepce odstupňované regulace zástavby v návaznosti na ochranné pásmo parku a představuje kontinuitu původního urbanistického řešení. Plocha SV.1 – smíšené obytné venkovské ve 3. zóně OP PPZ je určena především pro území původní rostlé zástavby situované v bezprostřední vazbě na historickou komunikační síť, kde je odůvodněna širší funkční variabilita a specifický venkovský charakter zástavby. Posuzovaný pozemek tyto charakteristiky nesplňuje. Navržené zařazení do plochy BI.3 odpovídá poloze pozemku, charakteru okolní zástavby i koncepci ochrany hodnot území. Pro změnu funkčního využití na SV.1 není z urbanistického ani koncepčního hlediska důvod.
			5. **Ochranné pásmo Průhonického parku a zámku** - v novém územním plánu navrhuji posunout hranici ochranného pásma Průhonického parku a zámku z nynější pozice na ulicích Pražská a	**Připomínce se nevyhovuje.** Hranice ochranného pásma Průhonický park byla vymezena na základě projednaných odborných podkladů již v předchozích verzích územně plánovací dokumentace a následně se stala

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			Hrnčířská v místní části Kocanda katastrálního území Osnice a ve Zdiměřicích až na hranici zastavěného území těchto sídel vzhledem ke stále dostatečné vzdálenosti od hranice parku. Navíc jsou zde již historicky existující stavby a pozemky, které nesplňují požadavky vycházející z omezení pro toto území.	součástí dlouhodobé urbanistické koncepce rozvoje města Jesenice. Toto vymezení není nahodilé, ale vychází z požadavku ochrany kulturních, krajinářských a kompozičních hodnot území v širších vazbách, nikoli pouze v hranici zastavěného území. Město Jesenice s touto koncepcí dlouhodobě souhlasí a promítá ji do regulace intenzity a charakteru zástavby v dotčeném území. Navržené posunutí ochranného pásma na hranici zastavěného území by znamenalo zásadní oslabení ochrany hodnot, pro které bylo pásmo vymezeno, a narušení kontinuity přijaté urbanistické koncepce. Stávající rozvržení ochranného pásma je navíc podpořeno souhlasným stanoviskem Ministerstva kultury jako dotčeného orgánu hájícího veřejný zájem na ochraně kulturní památky a jejího prostředí.
			6. Vše se týká pozemků v k.ú. Osnice. Především navrhuji zrušit typ BV v celé Osnici a Kocandě podél ulice Hlavní, Na Návsi, Na Kocandě, K Belnici, K Cihelně, Do Potočin, Sportovní, Šeříková, Horní – navrhuji nahradit plochou BI.	**Připomínce se nevyhovuje.** Plocha BV – bydlení venkovské je v návrhu územního plánu vymezena záměrně v územích s dochovanou původní venkovskou strukturou zástavby, která se vyznačuje specifickým charakterem parcelace, umístěním staveb na pozemku a vztahem k veřejnému prostoru, zejména podél historických komunikací a v jádrových částech obce Osnice. Naopak plocha BI – bydlení individuální je určena pro příměstský charakter zástavby s odlišnou urbanistickou strukturou, jiným měřítkem parcel, odlišnými požadavky na způsob využívání pozemků a celkovým prostorovým uspořádáním. Nahrazení ploch BV plochami BI by vedlo k potlačení historicky vzniklé struktury a k postupné proměně urbanistického charakteru původního sídla. Rozlišení ploch BV a BI není samoúčelné, ale reflektuje historický vývoj Osnice a slouží k ochraně jejích urbanistických hodnot. Zachování plochy BV umožňuje stanovit takové podmínky využití,

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				které respektují tradiční charakter zástavby a přispívají k uchování identity sídla.
			7. pozemek **66/4 a st. 94, k.ú. Osnice** – návrh je BV ale bylo SC, nelze degradovat, musí být alespoň plocha SV.	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Dotčený nezastavěný pozemek byl v návrhu územního plánu nově zařazen do ploch **BV – bydlení venkovské**, ačkoli byl v předchozí územně plánovací dokumentaci součástí plochy polyfunkční smíšené, umožňující kombinaci bydlení a veřejné vybavenosti. Zařazení pozemku výhradně do ploch bydlení venkovského představovalo oproti původnímu vymezení zpřísnění využití, které nebylo odůvodněno změnou koncepce ani vznikem nových územních limitů. Navržená změna na plochy **SV – smíšené obytné venkovské** lépe odpovídá původnímu funkčnímu určení pozemku, jeho poloze v návaznosti na stávající plochy stejného charakteru a umožňuje přiměřenou kombinaci bydlení a doplňkových funkcí. Úprava je provedena v souladu se zásadou kontinuity územního plánování a ochranou legitimního očekávání vlastníka a zároveň nenarušuje celkovou koncepci rozvoje obce ani veřejné zájmy. Z uvedených důvodů je funkční využití pozemku upraveno na plochu **SV – smíšená obytná venkovská**.
			8. pozemky města Jesenice **677/1 a 684, k.ú. Osnice** vyjmout z BV a předělat na DS, jsou to komunikace	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemky parc. č. 677 a 684 v k.ú. Osnice budou z plochy BV – bydlení venkovské navráceny do plochy pro komunikace. Jedná se o pozemky, které jsou dle skutečného stavu v území užívány jako místní komunikace a plní dopravní funkci. Jejich zařazení do plochy BV bylo zjevně způsobeno nepřesností při zpracování návrhu. Úprava představuje uvedení funkčního vymezení do souladu se skutečným stavem a koncepcí dopravní infrastruktury.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			9. pozemky **822/1, 822/2, 822/3 a 433/69**, **k.ú.Osnice** vyjmout ze ZP a navrhuji plochu BI	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Požadavek směřuje k vyjmutí pozemků parc. č. 822/1, 822/2, 822/3 a 433/69 z plochy zeleně a jejich zařazení do ploch bydlení. U pozemku parc. č. 822/3 nebyla existence v katastru nemovitostí ověřena, a proto nemohl být předmětem posouzení. Pozemky se nacházejí na okraji sídla Osnice. Přestože lze některé z nich vnímat jako proluky, jejich poloha představuje přechod sídla do krajiny. Město Jesenice zde dlouhodobě neuvažuje o rozšiřování zastavitelných ploch a návrh územního plánu v tomto směru pokračuje v původní urbanistické koncepci stabilizace hranice zastavěného území. Přeřazení do ploch bydlení by znamenalo další rozšiřování zástavby do volné krajiny, což není v souladu s koncepcí rozvoje sídla. Na základě uplatněné připomínky však došlo k přehodnocení funkčního zařazení a dotčené pozemky budou nově zařazeny do plochy ZZ – zahrady. Tato plocha umožňuje jejich soukromé využívání včetně oplocení, aniž by docházelo k rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení.
			10. pozemek **370/1, k.ú. Osnice** navrhuji na plochu SV	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek parc. č. 370/1 v k. ú. Osnice je v současné době fakticky využíván pro rodinné bydlení a současně pro provoz autoservisu. Jedná se tedy o smíšené využití kombinující bydlení a nerušící podnikatelskou činnost menšího rozsahu, což svým charakterem odpovídá ploše SV – smíšené obytné venkovské. Z urbanistického hlediska se plocha SV jeví jako vhodnější funkční zařazení, neboť umožňuje kombinaci bydlení a drobných služeb či podnikání, aniž by bylo nutné vymezovat samostatnou výrobní plochu. Toto řešení lépe odpovídá charakteru okolní zástavby a stabilizuje stávající způsob využití pozemku. Na základě podané připomínky byl pozemek projektantem přeřazen do plochy SV. Tím dochází k uvedení návrhu územního

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				plánu do souladu se skutečným stavem v území a k jednoznačnější regulaci dalšího využití této lokality.
			11. pozemek **371/1, k.ú. Osnice** – ulice Horní navrhuji jako plochu DS, je to komunikace	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek parc. č. 371/1 v k. ú. Osnice (ulice Horní) je dle skutečného stavu místní komunikací. V návrhu územního plánu pro společné jednání však nebyly všechny místní komunikace samostatně vymezeny jako plochy DS – dopravní infrastruktura silniční, ale byly zahrnuty do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy DS byly projektantem vymezeny převážně pouze pro komunikace vyšší třídy. Město Jesenice s tímto koncepčním přístupem nesouhlasilo, neboť neumožňuje dostatečnou stabilizaci a ochranu místních komunikací jako samostatného funkčního systému veřejné infrastruktury. Pokud komunikace nejsou jednoznačně vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury, může docházet k interpretačním nejasnostem při rozhodování v území a ke ztížení ochrany jejich veřejného charakteru. Obec proto uplatnila připomínku požadující jednoznačné vymezení místních komunikací jako ploch DS. Tento požadavek byl v návrhu pro další fázi projednání zohledněn a opraven. Zařazení pozemku parc. č. 371/1 do plochy DS tak představuje uvedení návrhu do souladu se skutečným stavem v území a se stanoviskem města, nikoli nový koncepční zásah.
			12. pozemek **717/1, k.ú. Osnice** – ulice Oblouková navrhuji jako plochu DS, je to komunikace	**Připomínce se vyhovuje.** Odůvodnění je shodné s bodem připomínky viz výše
			-pozemky **717/2, 342/1,708**, **k.ú. Osnice** – ulice Botičská navrhuji jako plochu DS, je to komunikace	**Připomínce se vyhovuje.** Odůvodnění je shodné s bodem připomínky viz výše

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			-pozemek **22/1, k.ú. Osnice** vyjmout z plochy PZ, v současnosti je to BC, nelze degradovat – navrhuji BI	**Připomínce se vyhovuje.** Připomínce je vyhověno. Dotčený pozemek byl v návrhu územního plánu zařazen do ploch zeleně, ačkoli byl v předchozí územně plánovací dokumentaci určen pro bydlení a tomuto využití odpovídá i jeho poloha v zastavěném území. Zařazení pozemku do ploch zeleně nebylo podloženo změnou koncepce, vznikem nových územních limitů ani jinými objektivními důvody. Takové vymezení by představovalo nepřiměřené omezení využitelnosti pozemku a bylo by v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a ochranou legitimního očekávání vlastníka. Na základě připomínky je proto funkční využití pozemku upraveno zpět na zastavitelnou plochu pro bydlení. Tím je zachována kontinuita koncepce územního plánu, právní jistota a předvídatelnost regulace, aniž by došlo k dotčení veřejných zájmů. Pozemek byl zařazen do zastavěného území do plochy BI. Připomínce bylo vyhověno.
125	[redacted]	127806/2022 ze dne 6. 9. 2022	Pozemek **p.č. 143/420, k.ú. Jesenice** v obci Jesenice, jehož celková výměra činí 1291m2, je v tomto návrhu zařazen do ploch přestavby, a to část do P1 – určeno k individuálnímu bydlení (BI) a část do P8 – určeno jako vybrané veřejné prostranství s převahou zeleně (PZ). Podotýkám, že pozemek je již kompletně zasíťován – vodovodní, kanalizační, elektrickou a plynovodní přípojkou pro výstavbu rodinného dvojdomu. Z návrhu nedokáži určit přesnou výměru plochy veřejného prostranství, a proto navrhuji, resp. Žádám o vypuštění P8 a zařazení celého pozemku do režimu P1 tak, aby byly zachovány	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek parc. č. 143/420 v k.ú. Jesenice je v návrhu územního plánu zařazen částečně do plochy přestavby P1 – bydlení individuální (BI) a částečně do plochy P8 – vybrané veřejné prostranství s převahou zeleně (PZ). Toto řešení vychází z dlouhodobé, historicky založené urbanistické koncepce dané lokality, přičemž oproti stávajícímu územnímu plánu nedochází k věcné změně. Vymezení části pozemku jako veřejného prostranství sleduje zajištění odpovídajícího podílu veřejně přístupné zeleně a prostorové kontinuity veřejných ploch v rámci přestavbového území. Nahrazení této části soukromou zahradou by nenaplnilo požadavek na veřejnou přístupnost a nenahradilo funkci veřejného prostranství v urbanistické struktuře.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			parametry zastavěnosti BI umožňující plánovanou výstavbu a nedošlo k jeho znehodnocení. Jako veřejné prostranství může sloužit část sousedního pozemku parc.č. 143/972,která je vlastnictví města a zeleň zachovám formou zahrady.	Skutečnost, že je pozemek technicky zasíťován, nezakládá nárok na jeho plné zařazení do plochy bydlení ani na změnu koncepčního řešení území. Územní plán je koncepčním dokumentem a vymezuje budoucí uspořádání území bez ohledu na individuální přípravu konkrétní stavby.
126	[redacted]	138143/2022 ze dne 13. 9. 2022	poz.č. 164/15 v k.ú. Horní Jirčany Žádáme o úpravu podmínek napojení na inženýrské sítě stávajících nezastavěných pozemků v intravilánu obce Horní Jirčany do úpravy nového územního plánu obce Jesenice.Žádáme o zapracování této možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, v případě, že nebude možné pozemek par. č. 164/15 v k.ú. Horní Jirčany být napojen variantně, jak uvádí návrh ÚP konkrétními opatřeními na kanalizační síti, je možné daný pozemek napojit lokálně a to zřízením kanalizační jímky, s vyvážením na jednu s dotčených ČOV v okolních katastrech.	Připomínce se vyhovuje. Požadavek směřuje k doplnění podmínek napojení stávajících nezastavěných pozemků v intravilánu Horních Jirčan na technickou infrastrukturu, zejména v situaci, kdy není z provozně-technických důvodů možné jejich bezprostřední napojení na centrální kanalizaci a ČOV. Do kapitoly týkající se koncepce odkanalizování bude doplněna následující formulace: „Pokud nebude z prokazatelných provozně-technických důvodů možné napojit se na centrální kanalizaci a ČOV, lze dočasně řešit čištění odpadních vod individuálně s podmínkou následného přepojení na centrální systém veřejné kanalizace poté, co připojení na systém veřejné kanalizace již bude po navýšení kapacit ČOV a vybudování kanalizačních řadů z provozně-technických důvodů možné.“ Tato podmínka bude vztažena na území Horních Jirčan a dále na plochy individuální rekreace a individuálního bydlení v odloučených polohách. Současně bude u nových záměrů uplatněna podmínka uzavření plánovací smlouvy, která zajistí budoucí přepojení na centrální systém veřejné kanalizace a podíl investora na řešení technické infrastruktury.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
127	[redacted]	138144/2022 ze dne 13. 9. 2022	Nesouhlasí se zařazením pozemku **parc.č. 169/29 v k.ú. Osnice** k hranici zakreslené vodoteče do zóny K 78 – zeleň přírodní v rozsahu uvedeném v Návrhu územního plánu, jakož i s novým zařazením pro jeho využití a žádám o jeho zařazení v části k hranici zakreslené vodoteče pro zástavbu rodinným domem.	**Připomínce se nevyhovuje.** Podatel požaduje změnu funkčního využití pozemku z ploch LO – louky na plochu bydlení. Požadavku nelze vyhovět. Pozemky se nachází v blízkosti vodního toku a jsou částečně dotčeny interakčním prvkem IP 15 – Potok u Zdiměřic, jehož účelem je zachování ekologické stability území. Přestože se v okolí nachází obytná zástavba, pozemek nebyl v žádné územně plánovací dokumentaci určen k bydlení a dlouhodobě plní funkci nezastavěné krajinné plochy. Navržená změna by narušila kontinuitu koncepce územního plánu a byla by v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s ochranou přírodních hodnot a krajiny. Zachování vymezení ploch LO – louky a NP – plochy přírodní fakticky nemění dosavadní způsob využití pozemku a nepředstavuje nové omezení jeho užívání. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
128	[redacted]	116196/2022 ze dne 23. 8. 2022	Nesouhlasí se zařazením pozemku **parc.č. 182/1 v k. ú. Osnice** do navrhované plochy smíšené nezastavěné (K76) z důvodu negativního zásahu do hodnoty pozemku.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemek parc. č. 182/1 v k. ú. Osnice je součástí rozsáhlé plochy K76, která je v urbanistické koncepci města Jesenice dlouhodobě určena pro založení lesoparku tvořícího krajinný a rekreační předěl mezi sídelními částmi Jesenice a Zdiměřice. Cílem tohoto řešení je zachovat mezi oběma sídly nezastavěný krajinný pás a zabránit jejich budoucímu srůstání. Vymezení plochy proto sleduje veřejný zájem na ochraně krajinné struktury a prostorové identity sídel. Zařazení pozemku do této plochy nepředstavuje automatické odnětí ze zemědělského půdního fondu ani znemožnění zemědělského hospodaření. Na základě stanoviska Krajského úřadu nebude plocha vyňata ze ZPF. Územní plán stanoví koncepční směřování území, nikoli bezprostřední povinnost

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				realizace parku; bez dohody s vlastníkem nelze takový záměr uskutečnit. Částečně se připomínce vyhovuje úpravou funkčního zařazení do plochy smíšené krajinné – rekreace nepobytová, přičemž do podmínek využití bude výslovně doplněna možnost extenzivních forem zemědělského obhospodařování pozemků (např. extenzivní louky). Tím bude zřejmé, že stávající či obdobné šetrné zemědělské využívání je přípustné. Současně se uvádí, že přes část území je nově vymezen biokoridor LK 05 jako součást systému ekologické stability, což dále potvrzuje význam této lokality jako nezastavitelného krajinného pásu. Vymezení plochy v rámci koncepce K76 bude tedy zachováno, s výše uvedeným zpřesněním podmínek využití.
129	[redacted]	116200/2022 ze dne 23. 8. 2022	Podatel vlastní pozemek **parc. č. 201 v k. ú. Osnice** a nesouhlasí se záměrem zahrnout tyto pozemky do ploch, u kterých dochází ke změně způsobu využívání. Podatel žádá o vypuštění pozemků parc. č. 201 v k. ú. Osnice z pozemků, na kterých má být změněn způsob užívání na smíšené nezastavěné území – rekreace nepobytová a negativnímu zásahu do hodnoty majetku podatele. *Pozn: Pozemek aktuálně rozdělen na 201/1 a 201/2, k.ú. Osnice*	**Připomínce se nevyhovuje.** Pozemek parc. č. 201 v k. ú. Osnice je dle aktuálního stavu katastru nemovitostí rozdělen na parc. č. 201/1 a 201/2. Oba pozemky jsou zahrnuty do návrhu plochy smíšené krajinné – rekreace nepobytová, a to v návaznosti na koncepci krajinného pásu mezi sídelními částmi. Zařazení do této plochy vychází z dlouhodobé urbanistické a krajinářské koncepce města, jejímž cílem je zachování nezastavěného území, ochrana krajinných hodnot a zajištění rekreační prostupnosti krajiny. Nejedná se o nahodilou změnu, ale o pokračování koncepčního řešení dané lokality. Vymezení plochy smíšené krajinné – rekreace nepobytová nepředstavuje automatické odnětí ze zemědělského půdního fondu ani znemožnění zemědělského hospodaření. Do podmínek využití bude doplněna možnost extenzivních forem zemědělského obhospodařování pozemků, např. extenzivní louky, což umožňuje jejich nadále hospodářské využívání v šetrném režimu.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Územní plán stanoví koncepční rámec využití území ve veřejném zájmu a samotné zařazení do dané funkční plochy nezakládá přímý zásah do vlastnického práva ani automatické znehodnocení majetku. Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.
130	[redacted]	116201/2022 ze dne 23. 8. 2022	Žádá o přeřazení pozemku **parc.č. 1566**, obec Jesenice, **k.ú Jesenice u Prahy** v návrhu územního plánu Jesenice ze ZP na BI.	Věcně shodná s č. 44 (shodný i podatel)
131	[redacted]	116394/2022 ze dne 23. 8. 2022	1. Nesouhlasím se zařazením pozemku **parc.č. 90/2 v k. ú. Osnice** do DS. Návrh neodpovídá skutečnosti. Pozemek souží v současné době v souladu s ÚP jako ZO. Žádám proto o jeho zařazení jako ZO – dle skutečnosti i nadále.	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek parc. č. 90/2 v k. ú. Osnice je v návrhu územního plánu zařazen do plochy DS. Na základě prověření skutečného stavu v území bylo zjištěno, že pozemek je převážně využíván jako zeleň a plní funkci veřejné zeleně. Zařazení do plochy DS neodpovídá reálnému způsobu využití ani koncepci území. Pozemek bude proto v návrhu územního plánu navrácen do plochy ZO – zeleň ochranná / veřejná zeleň, v souladu se skutečným stavem a dosavadním funkčním využitím.
			2. Zásadně nesouhlasí se zařazením pozemků **parc.č. 166/1 a 166/34 v k. ú. Osnice** do RO – rekreace oddechové plochy. Nesouhlasím se zařazením těchto pozemků do lokality předpokládaného záboru ZPF. Tímto by došlok podstatnému znehodnocení mých pozemků a k omezení mých práv na svobodné podnikání. Žádám o zařazení do AZ.	**Připomínce se vyhovuje.** Podatel uvádí pozemky parc. č. 166/1 a 166/34 v k. ú. Osnice; pozemek parc. č. 166/34 nebyl v katastru nemovitostí dohledán, pravděpodobně se jedná o sousední pozemek parc. č. 166/44. Předmětné pozemky byly v dřívější fázi návrhu zařazeny do plochy RO – rekreace oddechové plochy. Na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu byla tato koncepce přehodnocena a plochy určené pro rekreační využití byly z návrhu vypuštěny. Pozemky parc. č. 166/1 a 166/44 budou navráceny do plochy AZ – plochy zemědělské, čímž nedojde k jejich záboru ani ke změně jejich zemědělského využití.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			3. Nesouhlasí se zařazením pozemků **parc.č. 182/111, 183, 185, 191, 192 a 194 v k. ú. Osnice** ani jejich částí do K76 – smíšené nezastavěné území – rekreace nepobytová. Nesouhlasím se zařazením těchto pozemků do lokality předpokládaného záboru ZPF. Tímto by došlo k podstatnému znehodnocení mých pozemků a k omezení mých práv na svobodné podnikání. Žádám o zařazení všech uvedených pozemků a jejich částí do AZ.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemek parc. č. 182/1 v k. ú. Osnice je součástí rozsáhlé plochy K76, která je v urbanistické koncepci města Jesenice dlouhodobě určena pro založení lesoparku tvořícího krajinný a rekreační předěl mezi sídelními částmi Jesenice a Zdiměřice. Cílem tohoto řešení je zachovat mezi oběma sídly nezastavěný krajinný pás a zabránit jejich budoucímu srůstání. Vymezení plochy proto sleduje veřejný zájem na ochraně krajinné struktury a prostorové identity sídel. Zařazení pozemku do této plochy nepředstavuje automatické odnětí ze zemědělského půdního fondu ani znemožnění zemědělského hospodaření. Na základě stanoviska Krajského úřadu nebude plocha vyňata ze ZPF. Územní plán stanoví koncepční směřování území, nikoli bezprostřední povinnost realizace parku; bez dohody s vlastníkem nelze takový záměr uskutečnit. Částečně se připomínce vyhovuje úpravou funkčního zařazení do plochy smíšené krajinné – rekreace nepobytová, přičemž do podmínek využití bude výslovně doplněna možnost extenzivních forem zemědělského obhospodařování pozemků (např. extenzivní louky). Tím bude zřejmé, že stávající či obdobné šetrné zemědělské využívání je přípustné. Současně se uvádí, že přes část území je nově vymezen biokoridor LK 05 jako součást systému ekologické stability, což dále potvrzuje význam této lokality jako nezastavitelného krajinného pásu. Vymezení plochy v rámci koncepce K76 bude tedy zachováno, s výše uvedeným zpřesněním podmínek využití.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			4. Nesouhlasí se zařazením pozemku ani jeho části **parc.č. 188 v k. ú Osnice** do NP, K40, vymezené jako části lokálního biokoridoru. Nesouhlasím s tím, aby část parc.č. 188 byla vymezena jako plocha, na níž lze realizovat veřejně prospěšná opatření, díky nímž by bylo možné předmětnou část pozemku vyvlastnit. Jako osoba podnikající v zemědělství využívám uvedený pozemek k této podnikatelské činnosti a žádám o jeho zařazení do AZ.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemek parc. č. 188 v k. ú. Osnice je v návrhu územního plánu dotčen vymezením plochy NP v rámci prvku ÚSES – lokálního biokoridoru K40 (LK05), přičemž zbývající část pozemku je zahrnuta do plochy určené pro lesopark jako součást krajinného předělu mezi sídelními částmi. Vymezení části pozemku jako součásti lokálního biokoridoru vychází z koncepce systému ekologické stability a sleduje veřejný zájem na zajištění jeho funkčnosti. Tento prvek ÚSES nelze bez narušení koncepce krajinné struktury z návrhu vypustit. Zařazení do plochy NP nepředstavuje automatické znemožnění zemědělského využívání, pokud je vykonáváno způsobem slučitelným s ekologickou funkcí území. Částečně se připomínce vyhovuje v části týkající se obavy z možnosti vyvlastnění. V návrhu pro veřejné projednání již nebude u ploch lesoparku uplatňován institut předkupního práva ani vymezení jako veřejně prospěšné zelené infrastruktury s možností vyvlastnění, neboť tento nástroj není součástí nové právní úpravy a byl vyhodnocen jako nepřiměřený zásah do soukromého vlastnictví. Zařazení části pozemku do plochy NP v rámci biokoridoru K40 (LK05) a zbývající části do plochy lesoparku však zůstává zachováno jako součást dlouhodobé urbanistické a krajinářské koncepce města. Připomínce se tedy vyhovuje pouze v části týkající se nástrojů vyvlastnění; požadavek na přeřazení celého pozemku do plochy AZ se zamítá.
			5. Nesouhlasí se zařazením pozemku **parc. č. 235, 169/41, 169/44, 169/47, 169/48 a 169/49 v. ú. Osnice**, ani zařazením jejich části v ÚP do NP – přírodní plochy změn v krajině K77. Tímto by	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky parc. č. 235, 169/41, 169/44, 169/47, 169/48 a 169/49 v k. ú. Osnice jsou v návrhu územního plánu zahrnuty do ploch NP – přírodní plochy změn v krajině K77 (nově označení „NU“ dle

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			došlo k podstatnému znehodnocení mých pozemků, k omezením mých práv na podnikání a mých vlastnických práv. Žádám o zařazení výše uvedených pozemků do AZ.	aktuálního datového modelu MMR). Toto vymezení vychází z koncepce uspořádání krajiny a sleduje posílení přírodních a ekologických funkcí území. Zařazení do těchto ploch nepředstavuje automatické odnětí ze zemědělského půdního fondu ani úplné vyloučení zemědělského využívání. Částečně se připomínce vyhovuje tím, že v podmínkách využití ploch NP (NU) bude výslovně připuštěno extenzivní zemědělské obhospodařování, zejména formou trvale travních porostů. Požadavek na přeřazení všech uvedených pozemků do plochy AZ – plochy zemědělské – však nelze akceptovat, neboť by tím došlo k oslabení koncepce krajinných ploch K77 a jejich ekologické stabilizační funkce. Připomínce se tedy vyhovuje pouze v části týkající se možnosti extenzivního zemědělského využití; v ostatním se nevyhovuje.
			6. V platném ÚP Jesenice je pozemek **parc.č. 861 k. ú. Osnice** zařazen do zastavěného území na základě toho jsem část pozemku nechala vyjmout ze ZPF (souhlas k trvalému odnětí ze ZPF přikládám). V návrhu nového ÚP Jesenice parc.č. 861 do zastavěného území ale zahrnut není. Žádám tedy o ponechání tohoto pozemku v zastavěném území s možností výstavby multifunkční zemědělské haly v přímě návaznosti na zastavěné území tak, aby připuštěná výška této haly byla max. 10 m. Stejně jako aktuálně platném ÚP. Dále požaduji, aby bylo umožněno na ploše AX na pozemku parc.č. 861 vybudovat žumpu místo napojení na oddílnou splaškovou kanalizaci, která v tomto území není zavedena.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemek parc. č. 861 v k. ú. Osnice je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a v návrhu nového územního plánu je vymezen jako součást nezastavěného území v ploše „AX“ (nově dle datového modelu MMR plocha „zemědělství jiné“). Skutečnost, že byl v platném územním plánu zahrnut do zastavěného území, sama o sobě nezakládá povinnost jeho opětovného vymezení jako zastavěného, pokud tomu neodpovídá jeho faktický stav a charakter využití. Požadavku na ponechání pozemku v zastavěném území se proto nevyhovuje; pozemek zůstane součástí nezastavěného území. Částečně se však připomínce vyhovuje v rozsahu podmínek využití plochy. V ploše „zemědělství jiné“ bude připuštěna možnost realizace zemědělské haly s maximální výškou 10 m, v návaznosti na dosavadní regulaci, a dále bude umožněno využití pro jezdecký sport.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Současně bude umožněno dočasné řešení likvidace odpadních vod formou žumpy v případě, že v území není vybudována oddílná splašková kanalizace, a to v souladu s platnými právními předpisy. Připomínce se tedy vyhovuje pouze v části týkající se podmínek využití; požadavek na vymezení pozemku jako součásti zastavěného území se zamítá.
			7. Nesouhlasím se zařazením pozemku **parc.č. st. 12, 91/1, 91/2 a 679 v k. ú. Osnice** do SV. Využití jako SV neodpovídá skutečnosti, požaduji zařazení do VD. Výše uvedené pozemky a budovy slouží od r. 1990 v souladu se stávajícím ÚP k podnikání v oboru silniční motorová doprava – nákladní a pro jeho zázemí, parkoviště, dílny, sklady, manipulační plocha atd…Proto navrhuji označení v ÚP dle skutečnosti – VD.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky parc. č. st. 12, 91/1, 91/2 a 679 v k. ú. Osnice jsou dlouhodobě využívány pro podnikání v oblasti silniční motorové dopravy – nákladní, včetně souvisejícího zázemí (parkoviště, dílny, sklady, manipulační plochy). Tento způsob využití je stabilizovaný a v území fakticky existuje. Z urbanistického hlediska je však třeba rozlišit část areálu orientovanou k návsi a část zadního traktu. Část přiléhající k veřejnému prostoru návsi bude ponechána v ploše SV – smíšené obytné venkovské, a to z důvodu zachování charakteru veřejného prostranství a struktury původní zástavby v jádrové části obce. Zadní část areálu, která je funkčně využívána pro podnikatelské aktivity výrobního a servisního charakteru, bude nově vymezena jako plocha VD – výroba drobná a služby. Tím bude reflektován skutečný způsob využití této části pozemků. Připomínce se tedy vyhovuje v části týkající se vymezení plochy VD pro zadní trakt areálu; v části požadující zařazení celého souboru pozemků do plochy VD se nevyhovuje.
			8. Nesouhlasím se zařazením pozemku **parc.č. 90/1 a st. 123 v k.ú. Osnice** do OS, v ÚP označení plochy P5 – občanské vybavení a sport. Nesouhlasím, aby tímto došlo k omezení mých vlastnických práv a znehodnocení pozemku. Požaduji o zařazení pozemku do AX.	**Připomínce se vyhovuje.** Pozemek parc. č. 90/1 v k. ú. Osnice byl v návrhu územního plánu zařazen do plochy OS (P5 – občanské vybavení a sport). Pozemek parc. č. st. 123 nebyl v aktuálním stavu katastru nemovitostí dohledán; na daném místě je evidován pozemek parc. č. 1211, který mohl být v minulosti veden jako stavební parcela.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Na základě prověření funkčních a majetkových souvislostí bylo přehodnoceno zařazení pozemku. Pozemek bude nově přeřazen do plochy s kódem „AX“, která bude v souladu s novým datovým modelem MMR označena jako plocha „zemědělství jiné“. V rámci této plochy bude připuštěno využití pro jezdecký sport. Tímto řešením bude lépe zohledněn charakter území i způsob jeho využívání, aniž by docházelo k nepřiměřenému omezení vlastnických práv.
			9. Nesouhlasím se zařazením pozemků **parc.č. st. 13, 95/2 a 95/3 v k.ú. Osnice** do SV. Navrhované využití neodpovídá skutečnosti. Žádám o zařazení do AX dle skutečnost.	**Připomínce se vyhovuje částečně.** Pozemky parc. č. st. 13, 95/2 a 95/3 v k. ú. Osnice byly v návrhu územního plánu zařazeny do plochy SV – smíšené obytné venkovské. Na základě prověření skutečného způsobu využití území bylo konstatováno, že část těchto pozemků je využívána jiným způsobem, než odpovídá charakteru plochy SV. Pozemek parc. č. 95/3 bude nově zařazen do plochy AX (dle nového datového modelu „zemědělství jiné“), neboť funkčně souvisí s okolními pozemky využívanými pro jezdectví a tvoří s nimi jeden provozní celek. U pozemku parc. č. 95/2 a navazující části bude vymezeno funkční využití jako VD – výroba drobná a služby, které lépe odpovídá skutečnému využití území a charakteru provozovaných činností. Připomínce se tedy vyhovuje v rozsahu úpravy funkčního zařazení výše uvedených pozemků; v ostatním zůstává návrh beze změny.
V souvislosti s vyhodnocením připomínek uplatněných ke společnému jednání o návrhu ÚP a s ohledem na vývoj postupu přípravy záměrů, podkladů, aktualizaci legislativy, byly na základě požadavků města dále provedeny následující úpravy na základě dodatečných připomínek města Jesenice z 09/2025				
N1	Požadujeme rozšířit zastavitelnou plochu TW u ČOV Osnice na pozemku parc.č.243/21, k.ú. Osnice, tak, aby bylo možné zkapacitnit čistírnu. Zkapacitnění je možné pouze výstavbou nového objektu. Na stávající zastavitelné ploše již není pro rozšíření místo. Vymezit jako VPS.			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek města Jesenice na rozšíření zastavitelné plochy TW u ČOV Osnice na pozemku parc. č. 243/21 v k. ú. Osnice nepředstavuje nový koncepční požadavek nad rámec schváleného

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				zadání územního plánu, ale konkretizaci a naplnění jeho závazných požadavků v oblasti technické infrastruktury. Zadání ÚP Jesenice v kapitole A.2.3 výslovně ukládá prověřit potřebu rozšíření plochy pro ČOV a podmínit novou výstavbu intenzifikací místních čistíren odpadních vod. Současně stanoví požadavek na zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury v návaznosti na předpokládaný rozvoj území. Na základě podrobnějšího technického prověření bylo zjištěno, že zkapacitnění ČOV Osnice nelze realizovat v rámci stávající vymezené plochy, neboť ta již neposkytuje prostorové rezervy pro umístění nového technologického objektu. Zkapacitnění je přitom možné pouze výstavbou nového objektu. Navržené rozšíření plochy TW proto představuje nezbytný krok k naplnění koncepce technické infrastruktury vyplývající ze zadání a k zajištění podmíněnosti dalšího rozvoje území dostatečnou kapacitou odkanalizování. Nejedná se o plochu pro novou urbanizaci ani o rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení či komerční využití, ale o plochu veřejné technické infrastruktury ve veřejném zájmu. Vymezení této plochy jako veřejně prospěšné stavby je rovněž v souladu s kapitolou C zadání, která předpokládá vymezování ploch technické infrastruktury jako VPS. Požadavek tedy není novým podnětem měnícím základní koncepci územního plánu, ale logickým a odůvodněným upřesněním řešení v mezích schváleného zadání.
N2	2. Požadujeme rozšířit zastavitelnou plochu TW u ČOV Zdiměřice na pozemky parc.č.352 a 353, k.ú. Zdiměřice u Prahy, tak, aby bylo možné zkapacitnit čistírnu. Zkapacitnění je možné pouze výstavbou nového objektu. Na stávající zastavitelné ploše již není pro rozšíření místo. Vymezit jako VPS.			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy TW u ČOV Zdiměřice na pozemky parc. č. 352 a 353 v k. ú. Zdiměřice u Prahy nepředstavuje nový koncepční požadavek nad rámec schváleného zadání územního plánu, ale konkretizaci jeho závazných požadavků v oblasti technické infrastruktury.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Zadání ÚP Jesenice v kapitole A.2.3 ukládá prověřit potřebu rozšíření ploch pro ČOV a podmínit novou výstavbu intenzifikací místních čistíren odpadních vod. Současně stanoví požadavek zajistit dostatečnou kapacitu technické infrastruktury v návaznosti na předpokládaný rozvoj území. Na základě podrobnějšího technického prověření bylo zjištěno, že zkapacitnění ČOV Zdiměřice není možné realizovat v rámci stávající vymezené zastavitelné plochy, která již neposkytuje dostatečnou prostorovou rezervu pro umístění nového technologického objektu. Zkapacitnění je přitom možné pouze výstavbou nového objektu. Navržené rozšíření plochy TW tak představuje nezbytné opatření k naplnění koncepce technické infrastruktury stanovené zadáním a k zajištění podmíněnosti dalšího rozvoje území dostatečnou kapacitou odkanalizování. Nejedná se o rozšíření zastavitelných ploch pro obytnou či komerční zástavbu, ale o plochu veřejné technické infrastruktury ve veřejném zájmu. Vymezení této plochy jako veřejně prospěšné stavby odpovídá charakteru záměru a je v souladu s kapitolou C zadání, která předpokládá vymezování ploch technické infrastruktury jako veřejně prospěšných staveb. Požadavek tedy nepředstavuje změnu základní urbanistické koncepce, ale její důsledné naplnění v mezích schváleného zadání.
N3	Požadujeme změnit využití pozemku parc.č. 249/6, k.ú. Horní Jirčany, na zastavitelnou plochu TW pro umístění nové ČOV pro Horní Jirčany. Vymezit jako VPS včetně trasy výtlaku vyčištěné vody do Botiče podél lesa, podél nebo v rámci cest a silnic a zčásti i pole severovýchodně až za pozemek parc.č. 436/13, k.ú. Osnice, za kterým potrubí uhne vpravo a bude zaústěno do Botiče. V této souvislosti i upravit koncepci odkanalizování Horních Jirčan			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na změnu využití pozemku parc. č. 249/6 v k. ú. Horní Jirčany na zastavitelnou plochu TW pro umístění nové čistírny odpadních vod pro Horní Jirčany, včetně vymezení této plochy a související trasy výtlaku vyčištěné vody do Botiče jako veřejně prospěšné stavby, nepředstavuje nový koncepční požadavek nad rámec schváleného zadání, ale jeho naplnění a konkretizaci.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Zadání ÚP Jesenice v kapitole A.2.3 ukládá prověřit potřebu rozšíření ploch pro ČOV, podmínit novou výstavbu intenzifikací stávajících ČOV a současně prověřit řešení odkanalizování jednotlivých částí obce v návaznosti na jejich rozvoj. Na základě technického prověření bylo konstatováno, že stávající koncepce odkanalizování Horních Jirčan není z dlouhodobého hlediska kapacitně ani provozně udržitelná a je nezbytné vymezit plochu pro novou samostatnou ČOV. Navržené řešení je současně obsahem projednávané změny č. 12 stávajícího územního plánu, která vymezuje plochu pro novou ČOV v Horních Jirčanech. Nejedná se tedy o nově uplatněný požadavek, ale o řešení již projednávané v rámci platné územně plánovací dokumentace, které je nyní systematicky promítnuto do návrhu nového územního plánu. Pozemek parc. č. 249/6 v k. ú. Horní Jirčany byl vyhodnocen jako vhodný z hlediska dopravní dostupnosti, dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby i možnosti technického napojení. Zkapacitnění systému je možné pouze výstavbou nového objektu, což vyžaduje samostatnou zastavitelnou plochu technické infrastruktury. Současně je nezbytné vymezit koridor výtlaku vyčištěné vody do Botiče, vedený podél lesa, podél nebo v rámci stávajících cest a silnic a částečně přes zemědělské pozemky severovýchodně až za pozemek parc. č. 436/13 v k. ú. Osnice, odkud bude potrubí zaústěno do recipientu. Tento koridor je nedílnou součástí funkčního řešení nové ČOV. Vymezení plochy pro ČOV i trasy výtlaku jako veřejně prospěšných staveb je v souladu s kapitolou C zadání, která předpokládá vymezování ploch technické infrastruktury jako VPS. Navržené řešení současně vyžaduje úpravu koncepce odkanalizování Horních Jirčan tak, aby odpovídala novému technickému řešení a dlouhodobé stabilitě systému.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Požadavek tedy nepředstavuje změnu základní urbanistické koncepce ani rozšíření zastavitelných ploch pro jiný účel, ale zajištění nezbytné veřejné technické infrastruktury ve veřejném zájmu, plně v souladu se schváleným zadáním územního plánu a s projednávanou změnou č. 12 stávajícího územního plánu.
N4	Umožnit v odloučených lokalitách odkanalizování lokální ČOV nebo do jímky. Odloučené lokality, kde to bude umožněno, dobře popsat. Zejména lokality RI, kde není TI a jsou od vedení VaK daleko.			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek umožnit v odloučených lokalitách odkanalizování formou lokálních ČOV nebo bezodtokových jímek nepředstavuje nový koncepční požadavek nad rámec schváleného zadání územního plánu, ale jeho upřesnění a promítnutí do podmínek využití území v návaznosti na reálné technické možnosti jednotlivých částí obce. Zadání ÚP Jesenice v kapitole A.2.3 stanoví, že nová výstavba má být napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV a že rozvoj území má být podmíněn kapacitou technické infrastruktury, zejména čistíren odpadních vod. Současně však vyžaduje prověřit koncepci odkanalizování jednotlivých částí obce s ohledem na jejich polohu a technické možnosti napojení. V některých odloučených lokalitách, zejména v plochách RI (rekreace individuální), případně v dalších polohách vzdálených od stávajících řadů veřejné kanalizace a vodovodu, není v současné době reálně možné ani ekonomicky účelné napojení na centrální systém. Jedná se zejména o území bez vybudované technické infrastruktury, situovaná mimo souvislou zástavbu a ve značné vzdálenosti od páteřních kanalizačních řadů. Obdobný princip je již uplatněn v případě Horních Jirčan, kde je do doby vybudování nové kapacitní ČOV a navazujících kanalizačních řadů připouštěno dočasné individuální řešení likvidace odpadních vod formou jímek, a to s podmínkou následného přepojení na centrální systém veřejné kanalizace,

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				jakmile to bude z provozně-technických důvodů možné. Stejný princip je navrhován i pro další odloučené lokality. Navrhovaná úprava tedy stanoví, že v přesně vymezených odloučených lokalitách, zejména v plochách RI bez dostupné technické infrastruktury, lze dočasně připustit likvidaci odpadních vod prostřednictvím lokálních ČOV nebo bezodtokových jímek, a to za podmínky, že bude zajištěno následné napojení na veřejnou kanalizaci po jejím vybudování a po zkapacitnění příslušné ČOV. Dotčené lokality budou v textové části územního plánu jednoznačně vymezeny a popsány, aby bylo zřejmé, kde se tato výjimka uplatní. Nejedná se o změnu základní koncepce odkanalizování obce, která nadále vychází z prioritního napojení na centrální systém, ale o realistické a dočasné řešení v územích, kde technické napojení v současnosti není možné. Tento postup je v souladu se zadáním územního plánu, principy hospodárnosti a požadavkem na zajištění funkční a udržitelné technické infrastruktury
N5	Změnit pozemek parc.č. 28/3, k.ú. Zdiměřice u Prahy, na zastavitelnou plochu pro bydlení BI. Plochu veřejné občanské vybavenosti na pozemku 61/5, k.ú. Zdiměřice u Prahy, a dalších zmenšit dle vydané změny č. 11 ÚPO o pás rovnající se výměře nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku 28/3.			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na změnu využití pozemku parc. č. 28/3 v k. ú. Zdiměřice u Prahy na zastavitelnou plochu pro bydlení BI a současné zmenšení plochy veřejné občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 61/5 a souvisejících pozemcích vychází z již vydané a účinné změny č. 11 ÚPO Jesenice, která nabyla účinnosti dne 12. 5. 2025 Ze změny č. 11 je zřejmé, že v lokalitě Z11-5 byla nově vymezena zastavitelná plocha na pozemku parc. č. 28/3 (a části parc. č. st. 3) s funkčním využitím BC – čistě obytné území, a to o výměře cca 0,12 ha, přičemž tato plocha byla kompenzována vypuštěním části jiné zastavitelné plochy a navrácením odpovídající výměry do zemědělského půdního fondu v jiných lokalitách (Z11-3 a Z11-4)

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Současně byla v lokalitě Z11-4 zmenšena zastavitelná plocha občanského vybavení (OV) a převedena zpět do ploch zemědělských (OP) Změna č. 11 byla pořizována a projednávána v době probíhajícího projednávání nového územního plánu, tedy v časové a věcné souvislosti s jeho přípravou. Nejedná se tedy o dodatečný či izolovaný požadavek, ale o řešení, které bylo projednáno v širším kontextu koncepce rozvoje města a které je s přípravou nového ÚP koordinováno. Navrhovaná úprava v rámci nového územního plánu tak nepředstavuje nový rozvojový záměr ani nové navyšování zastavitelných ploch, ale převzetí již projednaného, odůvodněného a vydaného řešení dle změny č. 11. Rozsah ploch je vyvážen tak, aby nedocházelo k celkovému nárůstu zastavitelných ploch oproti platnému stavu a aby byla zachována koncepční rovnováha mezi plochami bydlení a plochami veřejné vybavenosti. Požadavek je v souladu se zadáním nového územního plánu, které ukládá vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace včetně jejích změn, a zajišťuje kontinuitu a právní jistotu vyplývající z již účinné změny č. 11 ÚPO Jesenice. Nejedná se o nový požadavek nad rámec schválené koncepce, ale o její důsledné promítnutí do nové územně plánovací dokumentace
N6	Ve všech plochách doplnit stávající veřejná prostranství, komunikace, pěší prostupy, cyklostezky a pásy zeleně podél nich. (zejména Osnice a Kocanda)			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na doplnění stávajících veřejných prostranství, komunikací, pěších prostupů, cyklostezek a pásů zeleně podél nich (zejména v Osnici a lokalitě Kocanda) vychází již z původního zadání nového územního plánu a z dlouhodobého požadavku města na stabilizaci veřejné infrastruktury v území. Město Jesenice tento požadavek uplatňovalo od počátku pořizování územního plánu, a to právě s cílem jednoznačně

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				vymezit a chránit existující veřejně užívané komunikace a prostupy. V návrhu pro společné jednání však nebyl tento požadavek v plném rozsahu zapracován, resp. stávající komunikace a veřejná prostranství nebyla vždy samostatně vymezena, ale zůstala součástí jiných ploch. Praxe přitom ukazuje, že pokud komunikace, chodníky či pásy zeleně nejsou v územním plánu jednoznačně vymezeny jako veřejná prostranství, vznikají významné problémy s ochranou jejich veřejné přístupnosti. Řada těchto pozemků je v soukromém vlastnictví a objevují se snahy o jejich oplocení, uzavření závorami nebo jiné omezení průchodu, případně jejich zastavění. To komplikuje postup stavebního úřadu i možnosti města hájit veřejný zájem a zachovat prostupnost území. Navrhované doplnění proto nepředstavuje nový požadavek ani změnu koncepce, ale dodatečné zapracování již dříve uplatněného a zadáním předpokládaného požadavku města. Jeho cílem je stabilizace stávající komunikační sítě a veřejných prostranství, posílení právní jistoty a ochrana veřejného zájmu. Doplnění těchto prvků je v souladu se zadáním územního plánu i s cíli územního plánování, zejména se zajištěním prostupnosti sídla a krajiny, ochranou veřejné infrastruktury a zachováním urbanistických hodnot jednotlivých částí města.
N7	Na části plochy Z29, pozemku parc.č. 194/151, k.ú. Jesenice u Prahy, změnit na VD – rozšíření MADETA			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek města na změnu části plochy Z29 na pozemku parc. č. 194/151 v k. ú. Jesenice u Prahy na plochu VD – výroba drobná a služby za účelem rozšíření areálu společnosti MADETA nepředstavuje nový koncepční požadavek nad rámec zadání územního plánu, ale konkretizaci již stanovených rozvojových principů. Zadání ÚP jednoznačně podporuje vytváření podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit, zejména malého a středního rozsahu, s

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				cílem posílit místní ekonomiku, zvýšit zaměstnanost v obci a snížit závislost obyvatel na dojížďce do Prahy. Současně ukládá prověřit další využití stávajících výrobních a skladovacích ploch v urbanizovaném území a preferovat využívání již zastavěných či transformovaných lokalit před vymezováním nových rozvojových ploch ve volné krajině. Provoz společnosti MADETA v Jesenici je dlouhodobě stabilizovanou výrobní aktivitou v území a představuje významného místního zaměstnavatele. Požadované rozšíření se týká plochy navazující na existující areál a nepředstavuje zakládání nové výrobní lokality, ale logické funkční rozšíření již existujícího provozu v rámci urbanizovaného území. Navržená změna funkčního využití části plochy Z29 na VD tak odpovídá cílům zadání – podpoře místní ekonomiky, efektivnímu využití urbanizovaných ploch a stabilizaci pracovních příležitostí v obci. Nejde o nový rozvojový záměr mimo rámec schválené koncepce, ale o zpřesnění a promítnutí ekonomických rozvojových principů již obsažených v zadání do konkrétní lokality.
N8	Rozšířit plochu pro nakládání s odpady TO v Osnici na pozemky parc.č. 122/65, 1151, 122/10, 122/32, 1210, vše v k.ú. Osnice.			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na rozšíření plochy pro nakládání s odpady TO v Osnici na pozemky parc. č. 1151, 122/10, 122/32, 1210 (pozemek parc. č. 122/65 se dle dostupných podkladů nepodařilo dohledat, bude upřesněno dle aktuálního stavu KN), vše v k. ú. Osnice, vychází z koncepčních požadavků zadání územního plánu a z konkrétní potřeby města zajistit odpovídající zázemí pro odpadové hospodářství. Zadání ÚP výslovně ukládá vymezit území pro zázemí technických služeb a sběrný dvůr a současně požaduje vytvořit podmínky pro kvalitní veřejnou infrastrukturu odpovídající velikosti a dynamice rozvoje města. S ohledem na nárůst počtu obyvatel i zvyšující se

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				nároky na třídění a nakládání s odpady je zajištění kapacitního a provozně vhodného sběrného dvora veřejným zájmem. Město Jesenice předmětné pozemky v dané lokalitě již majetkoprávně zajistilo s cílem realizovat zde nový sběrný dvůr. Lokalita je zároveň vhodná z hlediska dopravní dostupnosti i vazby na stávající zemědělský a provozní areál (AGRO Jesenice), což umožňuje umístění zařízení bez negativního dopadu na obytné území. Navrhované rozšíření plochy TO tak nepředstavuje nový koncepční požadavek nad rámec zadání, ale konkretizaci již stanovené potřeby vymezit plochu pro sběrný dvůr a technické zázemí města. Jedná se o stabilizaci veřejně prospěšné infrastruktury, která je nezbytná pro řádné fungování města a naplňuje požadavky zadání na rozvoj technické infrastruktury a zajištění služeb pro obyvatele.
N9	Lokalita v centru Jesenice byla upravena změnou č.9 ÚPO s prvky regulačního plánu. Zapracovat tuto změnu.			**Připomínce se vyhovuje částečně.** ODŮVODNĚNÍ: Připomínka požaduje zapracování regulace vyplývající ze změny č. 9 ÚPO, která obsahovala prvky regulačního plánu, zejména podrobnější podmínky zástavby v centrální části Jesenice (např. vyšší intenzita zástavby, úprava výškové regulace, vymezení uliční čáry, důraz na veřejná prostranství). Do návrhu územního plánu byly převzaty vybrané podmínky využití území v rozsahu odpovídajícím podrobnosti územního plánu, zejména úprava regulace zástavby v okolí budoucího náměstí. Současně však nebylo možné převzít prvky regulačního plánu v plném rozsahu, neboť návrh územního plánu není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu. Navržené řešení zajišťuje kontinuitu s předchozí dokumentací a současně odpovídá požadavkům na zákonnou míru podrobnosti územního plánu.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Připomínka není novým požadavkem, ale obsahově navazuje na řádně podanou připomínku Města Jesenice č. 108 bod 19
N10	Zakreslit sjezd z CNU-DS03 do plochy Z6, jako VPS, doplnit navazující koridor pro obslužnou komunikaci plochy Z6 a Z5, respektive upravit trasu CPU-DS20 dle územní studie „Za Okruhem“ registrované u KUSK a dle PD přeložky silnice II/603			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na zakreslení sjezdu z koridoru CNU-DS03 do plochy Z6 jako veřejně prospěšné stavby, doplnění navazujícího koridoru pro obslužnou komunikaci ploch Z6 a Z5 a úpravu trasy CPU-DS20 v souladu s územní studií „Za Okruhem“ registrovanou u KÚ Středočeského kraje a dle projektové dokumentace přeložky silnice II/603 vychází z potřeby zajistit reálnou dopravní obsluhu rozvojových ploch v souladu s již prověřenými podklady. Zadání územního plánu ukládá respektovat nadřazené dopravní záměry, koordinovat řešení s dokumentací pro územní rozhodnutí a prověřit základní dopravní vazby v rozvojových lokalitách tak, aby byl zajištěn koordinovaný rozvoj území a jeho prostupnost. Současně požaduje minimalizovat dopravní problémy a zajistit odpovídající napojení nových zastavitelných ploch na nadřazenou komunikační síť. Sjezd z CNU-DS03 do plochy Z6 byl v rámci projektové dokumentace pro územní rozhodnutí vypuštěn, přestože je z hlediska funkčnosti celé lokality zásadní pro její dopravní obsluhu. Pokud nebude tento sjezd jednoznačně zakotven v územním plánu, hrozí, že rozvojové plochy Z6 a Z5 nebudou mít odpovídající kapacitní napojení na nadřazenou komunikační síť, což by bylo v rozporu s principy koordinovaného rozvoje území. Navržená úprava proto nepředstavuje nový rozvojový požadavek, ale zpřesnění a stabilizaci dopravní koncepce již řešené v rámci územní studie „Za Okruhem“ a navazující projektové dokumentace přeložky silnice II/603. Vymezení sjezdu jako veřejně prospěšné stavby je odůvodněno jeho významem pro veřejnou dopravní infrastrukturu a pro zajištění obsluhy rozsáhlých rozvojových ploch.

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				Úprava trasy CPU-DS20 a doplnění obslužného koridoru tak představují uvedení návrhu územního plánu do souladu s podrobnějšími podklady a s reálnými potřebami území, nikoliv změnu koncepce. Jedná se o nezbytné doplnění dopravní kostry území v návaznosti na již projednané a registrované dokumentace a o naplnění požadavků zadání na koordinaci dopravní infrastruktury
N11	Zapracovat změnu č.11 ÚPO Jesenice – zastavitelná plocha pro technické vybavení, jako VPS, na pozemcích parc.č. 194/115, 194/134, 194/129, k.ú. Jesenice			**Připomínce se vyhovuje.** Požadavek na zařazení pozemků parc. č. 194/115, 194/129 a 194/134 v k. ú. Jesenice u Prahy do plochy VD – výroba drobná a služby – nepředstavuje nový koncepční požadavek, ale navazuje na již projednané a účinné řešení dle změny č. 11 ÚPO Jesenice, která nabyla účinnosti dne 12. 5. 2025. Na dotčených pozemcích je dle této změny vymezena zastavitelná plocha TP.1, která umožňuje umístění areálu Technických služeb, včetně dílen, skladů, přístřešků pro vozový park, sběrného dvora a souvisejícího administrativního zázemí. Jedná se tedy o plochu určenou pro provozní a výrobně-servisní činnosti obdobného charakteru, jaký je obsahem funkční plochy VD. Vzhledem k délce projednávání nového ÚP Jesenice byla změna č. 11 schválena až v průběhu tohoto procesu, a proto její řešení nebylo součástí návrhu ÚP pro společné jednání. Změna č. 11 však byla řádně projednána podle stavebního zákona a její vymezení bylo následně převzato do návrhu pro veřejné projednání. Plocha byla do návrhu doplněna, avšak s funkčním využitím odpovídajícím areálu technických služeb (TP), nikoli jako plocha VD. Připomínka směřuje k funkčnímu sjednocení a zpřesnění využití této lokality tak, aby odpovídalo charakteru činností, které jsou zde přípustné dle změny č. 11, a aby bylo umožněno širší spektrum výrobních a servisních aktivit v návaznosti na polohu za

Poř. Č.	Podatel:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
				obchvatem a mimo obytnou zástavbu. Lokalita je z hlediska urbanistické koncepce vhodná pro umístění provozních a výrobních funkcí, neboť je situována mimo kompaktní obytné území a má vazbu na nadřazenou dopravní infrastrukturu. Současně je třeba zdůraznit, že obdobný požadavek uplatnil nejen soukromý vlastník dotčených pozemků, ale i Město Jesenice. Nejedná se tedy o nový individuální záměr vyvolaný v pozdní fázi projednávání, ale o koordinovaný požadavek vlastníka i obce, navazující na již účinnou změnu č. 11 a na koncepci umístění provozních a servisních funkcí v této části území. Připomínka byla částečně zapracována již převzetím zastavitelné plochy dle změny č. 11 do návrhu ÚP. Požadavek na její přeřazení do plochy VD představuje zpřesnění funkční regulace v rámci již projednané zastavitelné plochy, nikoli rozšíření zastavitelného území či nový rozvojový zásah do volné krajiny.