

OBSAH ZMĚNY č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU JESENICE

**pořizované podle ust. § 55a zákona č. 183/2006 zákona o územním plánování
a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)**

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Městský úřad Jesenice zastoupený Ing. P. Smutným, starostou města
Určený zastupitel: Ing. arch. Iva Řehulková
Projektant: FOGLAR – ARCHITECTS, Kubištova 6/1101, Praha 4
Etapa: Návrh obsahu změny pořizované podle § 55a stavebního zákona
Vypracoval: Městský úřad Jesenice ve spolupráci s určeným zastupitelem
a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací
činnosti podle § 24 stavebního zákona

Listopad 2022

I. ÚVOD, ZÁKLADNÍ INFORMACE O NAVRHOVANÉ ZMĚNĚ A O ZPŮSOBU JEJÍHO POŘÍZENÍ

Tento návrh obsahu Změny č. 9 Územního plánu obce Jesenice byl zpracován ve spolupráci s městským úřadem, jehož záměrem je pořídit **změnu využití území v centrální části Jesenice, a to zkráceným postupem**. Změna č. 9 Územního plánu obce Jesenice bude pořízena s **prvky regulačního plánu**.

Záměrem je prověření návrhu nově definovat prostorové a funkční řešení nového centra a nového náměstí. Jedná se o území v centrální části města, zahrnující veřejná prostranství a veřejné budovy podél hlavních komunikací, silnice II/603 a II/101.

Podkladem pro zpracování dokumentace Změny č.9 ÚPO Jesenice bude územní studie „Nové centrum Jesenice“, vypracovaná atelierem tečka v září 2022, registrovaná v evidenci územně plánovací činnosti u Krajského úřadu Středočeského kraje.

Změna zpracuje dle této územní studie nové vymezení komunikací, dopravy v klidu, veřejných prostranství, definici objemových regulativů. Stanoví základní urbanisticko-architektonické požadavky jako jsou nově definované výškové regulativy (absolutní výšky m. n. m), koeficienty zastavitelnosti, koeficienty zeleně, hranici bloků, tj. uliční čáry, výšky hlavní římsy a definování tvaru či sklonů střech, řešení parteru a propojení přízemí budov s navazujícím veřejným prostorem, požadavky na parkování a odstavování vozidel atd.

Záměrem pořizovatele je změnou územního plánu v území označeném na kopii výřezu územního plánu v centrální části města umožnit v souladu se záměrem města a dalších vlastníků pozemků v k.ú. Jesenice u Prahy, vznik nového náměstí. Město Jesenice v současnosti nemá žádné funkční centrum ani náměstí. Nové centrum bude navrženo podél dvou ulic Říčanská a Budějovická na ploše cca 4 ha. Mělo by sloužit pro přibližně 15 000 místních obyvatel a přibližně 10 000 obyvatel ze spádového území. V novém centru může vzniknout výšková dominanta – nová radnice, případně další objekty s vhodnými funkcemi oživujícími prostor centra města.

Předmětem změny je i **prověření rozsahu území, pro které je podmínkou zpracovat regulační plány a prodloužení lhůty, do kdy musí být regulační plány pořízeny**.

Zastupitelstvo města rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu podle ust. § 55a odst. (2) stavebního zákona ve spojení s ust. § 44 písm. a) stavebního zákona, z vlastního podnětu. Pro schválení výsledné verze obsahu byl pořizovatel povinen dle citace ust. § 55a odst. (2) písm. d) za použití § 55 odst. (3) stavebního zákona opatřit:

„stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém bude uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast“,

a dále pak podle písmene e) téhož ustanovení zákona:

„stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) bude uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoveny podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí“.

Pořizovatel ve smyslu ust. § 55a odst. (2) písmene c) stavebního zákona zpracoval návrh obsahu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice pro dílčí část správního území v katastrálním území

Změna č. 9 územního plánu obce JESENICE

Jesenice u Prahy, který obsahuje veškeré požadavky pro její zpracování. Obsahový standard tohoto dokumentu není stavebním zákonem ani jeho prováděcími vyhláškami předepsán.

Návrh Obsahu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice zpracovaný pro dílčí část správního území města, dotčenou navrhovanou změnou, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování předmětné změny územní plánu vyplývají.

K návrhu Obsahu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice datovanému listopad 2022 byla opatřena stanoviska dotčených orgánů podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů z hlediska posouzení vlivů na evropsky významné lokality (NATURA) a ptací oblasti a podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů), která byla následně zapracována do kapitoly III. výsledné verze Obsahu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice. Takto upravený dokument je v souladu s ust. § 55 odst. 3 předložen ke schválení zastupitelstvu města.

II. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Obsahem změny s prvky regulačního plánu je prověření a návrh optimálního využití ploch v centrální části města dle územní studie „Nové centrum Jesenice“, blíže specifikované v kapitole I. Úvod, a vyznačené v příložené situaci a prověření rozsahu území, pro které je podmínkou zpracovat regulační plány a prodloužení lhůty, do kdy musí být regulační plány pořízeny.

Urbanistická koncepce se nemění.

III. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU, JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh Změny č. 9 Územního plánu obce Jesenice bude ve vztahu k pořizované dílčí změně zpracován:

- přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 7 k vyhlášce; a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (pouze textová část) a dále elektronicky ve formátu *.pdf.
- Návrh změny pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona bude odevzdán ve dvou kompletních vyhotoveních a dále elektronicky ve formátu *.pdf.
- Změna č. 9 Územního plánu obce Jesenice k vydání bude odevzdána celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem – digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *.dgn, *.dxf nebo (*.shp) předané na CD. Po vydání předmětné změny v zastupitelstvu města bude zpracováno Úplné znění Územního plánu Jesenice po Změně č. 9. Ve smyslu ust. § 165 odst. (1) stavebního zákona zpracovatel dokumentace pořizovateli odevzdá rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.
- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.

Změna č. 9 územního plánu obce JESENICE

- Při zpracování změny budou zohledněny požadavky na úpravu dokumentace vyplývající z platných právních předpisů na úseku územního plánování.
- Součástí návrhu Změny č. 9 Územního plánu obce Jesenice bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:
 - a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal
 - b) Datum nabytí účinnosti územního plánu
 - c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a případně kolonku pro otisk úředního razítka.
- Součástí Úplného znění Územního plánu obce Jesenice po Změně č. 9 bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:
 - a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal
 - b) Pořadové číslo poslední změny
 - c) Datum nabytí účinnosti poslední změny
 - d) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a případně kolonku pro otisk úředního razítka.

Odůvodnění Změny č. 9 Územního plánu obce Jesenice bude ve vztahu k pořizované dílčí změně zpracováno řádně a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 7 k vyhlášce.

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu, projektant tuto dokumentaci v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Změnou č. 9:

- Nebude dotčena stanovená urbanistická koncepce;
- Nebude dotčena koncepce krajiny;
- Bude prověřeno vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie;
- Bude prodloužena lhůta pro pořízení již vymezených regulačních plánů;
- Nebudou stanoveny požadavky na zpracování variant;

a z tohoto důvodu se žádné další požadavky na jejich řešení nestanovují.

IV. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

V území řešeném navrhovanou změnou se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Konstatujeme tedy, že navrhovaný záměr územního plánu není umístován v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostřední blízkosti. Z těchto důvodů v případě návrhů územního plánu pořizovatel očekával vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Vzhledem k vlastní povaze návrhu na provedení změny uvedené v tomto návrhu obsahu, pořizovatel uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nepředpokládal, neboť navrhovaná změna svým charakterem rámeč pro realizaci záměrů, uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají.

Změna č. 9 územního plánu obce JESENICE

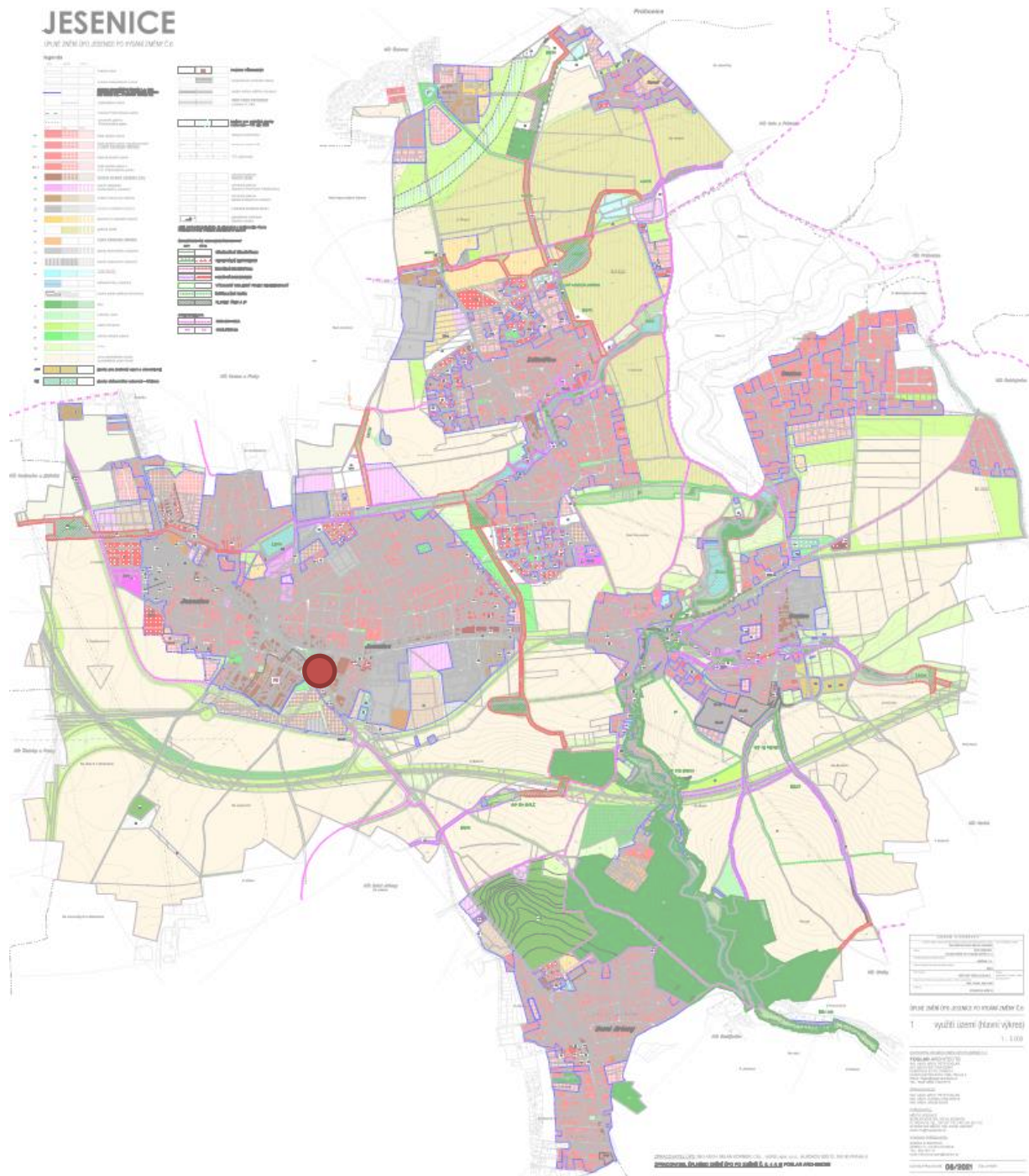
Příslušné dotčené orgány – Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve vydaném stanovisku č.j. 135243/2022/KUSK ze dne 14. 11. 2022

- vyloučily významný vliv předloženého návrhu Obsahu změny č. 9 územního plánu obce Jesenice samostatně či ve spojení s jinými záměry či koncepcemi na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Středočeského kraje.
- po posouzení předložených podkladů – obsahu návrhu změny územního plánu obce a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů provedl podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) téhož zákona zjišťovací řízení se závěrem: ...nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 9 územního plánu obce Jesenice na životní prostředí, (tzv. SEA).

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví tak lze prosadit standardními postupy podle zvláštních zákonů.

Změna č. 9 územního plánu obce JESENICE

Umístění lokality Z9 v území Jesenice



Změna č. 9 územního plánu obce JESENICE

Vymezené území, kde je podmínkou využití pořízení regulačního plánu

Výřez z výkresu Základní členění území Územního plánu obce Jesenice ve znění po změnách 2 až 8

