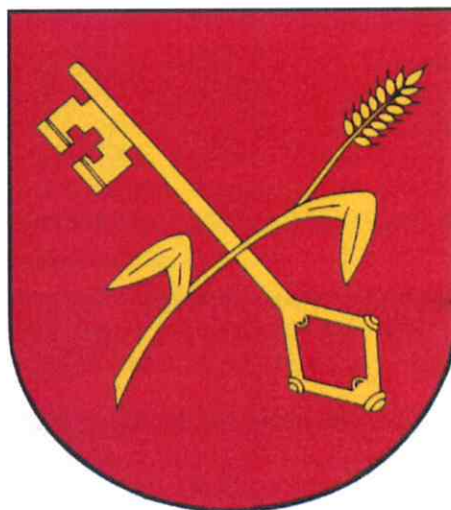


ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JESENICE

upravené podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo města Jesenice
datum schválení	25. 09. 2018
číslo usnesení	083-18/205
jméno oprávněné osoby	Starostka Mgr. Radka Vladyková
podpis	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka: 

Září 2018

OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	12
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	12
D.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI.....	12
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	13
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	13
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	13

Požadavek na pořízení nového územního plánu Jesenice vychází z usnesení zastupitelstva obce Jesenice č. 004/15-Z01 ze dne 12. 03. 2015. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Jesenice z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území obce Jesenice Územní plán obce Jesenice schválený v roce 2000 (vydaný 8. 11. 2000 obecně závaznou vyhláškou č. 6/2000, která nabyla účinnosti 6. 12. 2000), ve znění pozdějších změny č. 1 (vydané 21. 10. 2002 obecně závaznou vyhláškou č. 2/2002, která nabyla účinnosti 6. 11. 2002), změny č. 2 (vydané 19. 10. 2006 obecně závaznou vyhláškou č. 2/2006, která nabyla účinnosti 15. 11. 2006) a změny č. 5 (vydané 19. 12. 2017 opatřením obecné povahy č. 1/2017, které nabylo účinnosti 6. 1. 2018). Závazná část Územního plánu obce Jesenice byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 2/2006 ke Změně č. 2, která zrušila obecně závazné vyhlášky č. 6/2000 a č. 2/2002 (dále jen „územní plán“). Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce. Zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“)¹ ve znění platných aktualizací a další požadavky vyplývající z tohoto zadání a z nových skutečností v území.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Jesenice, které se skládá ze čtyř katastrálních území: Horní Jirčany, Jesenice, Osnice a Zdiměřice. Rozloha řešeného území je 1 752 ha, obec Jesenice má v současné době 9132 obyvatel (údaj k 1. 1. 2018).

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Jesenice patří k dynamicky rostoucím obcím v jihovýchodním segmentu okolí hl. m. Prahy. Celé území má těsné dopravní, hospodářské a společenské vazby na hlavní město, Praha je cílem dojížděky za prací a veškerou vyšší občanskou vybaveností, částečně je využívána i vybavenost okolních měst. Obec zaznamenala za posledních dvacet let prudký rozvoj urbanizace, převážné v oblasti bydlení. Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jesenice tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen přírodně - rekreační charakter krajiny. Rozvoj sídla bude přednostně směřován do stávajícího zastavěného území a stávajících zastavitelných ploch, v návrhu bude věnována pozornost zejména potřebě vymezení ploch občanského vybavení (školy, volnočasové a sportovní aktivity). Požaduje se prověřit rozvoj původních jader obce jako lokální centra služeb a setkávání obyvatel. Při utváření krajiny klást důraz na zajištění prostupnosti území, podporu její rekreační funkce a respektování přírodních prvků v území.

Z hlediska širších vztahů v území zohlednit vazby obce na okolní území, řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí (zejména s obcemi Psáry – sídelní vazby v rámci Horních a Dolních Jirčan, infrastruktura, Průhonice a Vestec - ÚSES)

Město Jesenice se dle ZÚR nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. V současné době je obec přímo napojena na dálnici (Pražský okruh), v bezprostřední blízkosti je plánován koridor pro navrhovanou dálnici D3 a související připojení na silnici III/1051, vymezené jako veřejně prospěšná stavba „D005 Dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb“. K spojení s Prahou je využívána zejména silniční doprava (automobilová a regionální autobusová), v plánován je také koridor kolejové příměstské dopravy.

Geografická poloha města Jesenice v blízkosti hl. m. Prahy a přírodní a estetické hodnoty okolní krajiny, vyvolávají trvalý zájem o bydlení v této obci. Předpokládá se zachování stávající koncepce sídla. Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit města Jesenice tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen příměstský charakter krajiny, posílit rezidenční charakter obce vytvořením kvalitních

¹ dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

veřejných prostranství, posílením přírodně-rekreačního potenciálu a dále vytvářením pracovních příležitostí v místě (zejména v centrální části města s návazností na dopravní obslužnost).

Prostorové uspořádání bude respektovat dochované historické prostředí sídla s významnými dominantními stavbami (venkovská usedlost a pomník M. Alsterlové z Astfeldu v Jesenici; boží muka a kaple Jména Panny Marie ve Zdiměřicích) a přírodní prvky v území. Měl by být zachován klidný charakter obce utvářený zástavbou rodinných domů s ohledem na zachování kvalitního přírodního prostředí. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla a přírodních prvků v území. Dochovaná urbanistická podoba v původních částech obce bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb. Rozsah zastavitelného území jednotlivých sídel bude zachován, sídla budou oddělena pásem sídelní zeleně s dostatečnou prostupností pro pěší a cyklisty a prostorem pro volně žijící živočichy. Návrh ÚP by se měl z hlediska sídelní struktury zaměřit na posílení významu centrální části Jesenice, Osnice, Zdiměřic a Horních Jirčan a jasně definovat hierarchii veřejných prostranství. Případné nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec, a to zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání. Návrh ÚP prověří vhodnost navrhovaných zastavitelných ploch všech funkcí, zejména v lokalitách na rozhraní současného urbanizovaného území a volné krajiny. Nepředpokládá se vymezování významnějších nových zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD.

ÚP Jesenice navrhne řešení chatových lokalit, zejména s ohledem na zamezení nové výstavby. Cílem je vytvořit územní předpoklady ke kultivaci lokalit chat, zamezit živelným přístavbám, formulovat základní podmínky pro další užívání tohoto území. Potvrzen bude charakter rekreačního zázemí hl. m. Prahy s chatovými oblastmi, které budou ponechány jako rekreační území bez možnosti další zástavby.

Důraz bude kladen zejména na řešení veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splňovala (dle daných konkrétních možností) požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

V obci je nutné rozšíření základní veřejné infrastruktury (zejména zvýšení kapacity MŠ, ZŠ, výstavba vodovodu, kanalizace, zařízení pro seniory, zdravotního střediska, sportovně rekreačního areálu, přesun a rozšíření fotbalového hřiště), území má potenciál zejména v oblasti kvalitního bydlení a rekreace, která by mohla být i zdrojem pracovních příležitostí v obci. Nárůst počtu obyvatel je nutné korigovat s ohledem na zachování sociální soudržnosti v obci a s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury. Při rozvoji bydlení se zaměřit na využití stávajících zastavěných ploch před vymezováním nových zastavitelných ploch, nepodporovat další rozvoj výstavby v blízkosti lesních pozemků.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Jesenice na okolní území a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány v sousedních obcích.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR

Obec Jesenice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17. května 2006 a stejně podle nové Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20. července 2009, včetně Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky ze dne 15. dubna 2015.

Rozvojové oblasti jsou vymezovány v územích, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území. Pro územní plánování vyplývá z důvodu zařazení do OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, při respektování republikových priorit územního plánování, umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Pro území obce Jesenice dále vyplývají z PUR tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Na území města Jesenice se jedná zejména o jižní lesnatou část území, koryta vodních toků s linií zelení, původní jádra osídlení a těsné sousedství Průhonického parku.
- Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územním plánu. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. V obci Jesenice bude minimalizován rozvoj nových zastavitelných ploch tak, aby zohledňoval pouze nutné úpravy dle současného stavu a s ohledem na ochranu orné půdy a volné krajiny. Ve stávající UPD je dostatek navržených a dosud nevyužitých zastavitelných ploch. V návrhu ÚP Jesenice budou kvalitně vyřešena veřejná prostranství.
- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Na území obce Jesenice bude zejména prověřeno další využití stávajících ploch pro výrobní a skladovací funkční využití v centrálních částech města, která nemají kapacitní dopravní obslužnost.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování stavby a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny, je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků). Na území obce Jesenice se požadavek týká koridoru pro navrhovanou dálnici D3, související připojení na silnici III/1051, obchvatu města Jesenice, koridoru tzv. Vestecké spojky, terminálu kolejové příměstské dopravy a související dopravní infrastruktury.

A.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR)

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK), vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. prosince 2011, ve znění účinných aktualizací.

Návrh ÚP Jesenice bude respektovat záměry uvedené v ZÚR SK.

ZÚR SK potvrzuje zařazení obce Jesenice do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Jesenice:

- Rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields (průmyslový areál při ulici Říčanská v Jesenici, areál Agro Jesenice na západním okraji Osnice, areál ve Zdiměřicích).
- Rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou
- Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území obce Jesenice
- Vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy (zkvalitňování prostředí stávajících chatových oblastí)
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území na území obce Jesenice se jedná zejména o území významné krajinné prvky, funkční územní systém ekologické stability a těsné sousedství zámeckého parku Průhonice (světové dědictví UNESCO).
- Chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- Rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit.

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- Respektovat koridory dopravy vymezené v ZÚR SK (dálnice D3, obchvat města Jesenice, Vestecská spojka)
- Zohlednit koridor pro rozšíření dálnice D0 jako VPS, resp. pro umístění kolektorových vozovek, v šíři stávajícího silničního OP.
- Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Zohlednit v souladu se ZÚR a DÚR šíři min. budoucího OP, se zahrnutím vyvolaných a souvisejících staveb uvedených v DÚR. V rámci koridoru nezakreslovat v Návrhu ÚP přesnou trasu D3. Dálnici D3 vč. všech vyvolaných a souvisejících staveb uvést jako VPS (některé související stavby bude možné umístit mimo koridor).

A.1.3. Upřesnění požadavků z ÚAP

Z požadavků na odstranění nebo omezení urbanistických závad z aktualizace ÚAP vyplývá požadavek na řešení nedostatku veřejných prostranství a občanské infrastruktury, omezení vysoké intenzity dopravy v centru obce a omezení nežádoucího rozšiřování zástavby do volné krajiny.

- V návrhu je nutno respektovat ložiska nerostných surovin (Chráněné ložiskové území Dolní Jirčany č. 12540000, ložisko cihlářské suroviny č. B3125400 a v současné době netěžený dobývací prostor č. 70504) nacházející se v jihovýchodní části obce, tj. nenavrhouvat žádná využití, která by jakýmkoliv způsobem negativně ovlivnila těžbu nerostných surovin v dobývacím

prostoru. V návrhu je třeba zohlednit existenci poddolovaných území vč. ochranných pásem (v textové i výkresové části)

- Budou respektovány vodní zdroje včetně pásem hygienické ochrany.
- Dále bude zohledněno ochranné pásmo památky UNESCO (zámek a park Průhonice), nemovitě kulturní památky (venkovská usedlost a pomník M. Alsterlové z Astfeldu v Jesenici; boží muka a kaple Jména Panny Marie ve Zdiměřicích). V k.ú. Jesenice je třeba respektovat ochranné pásmo objektu důležitého pro obranu státu (sídlicí ve Vestci u Prahy); v k.ú. Zdiměřice je třeba respektovat stávající objekt s umístěními nebezpečnými látkami (jež je zároveň i zóna havarijního plánování).

A.1.4. Upřesnění dalších požadavků

Z hlediska urbanistické struktury se sídlo sestává ze čtyř částí. Zástavba ve východní části k.ú. Jesenice navazuje se na zástavbu v k.ú. Zdiměřice a Osnice, dále na jižní hranici (k.ú. Horní Jirčany) sídlo plynule navazuje zastavěné území Dolních Jirčan, které jsou součástí obce Psáry. Hranice mezi jednotlivými územími nejsou patrné.

Hlavní jádra původních obcí Jesenice, Zdiměřice, Osnice a Horní Jirčany zůstávají zřejmá, v dalším vývoji by mělo dojít k jejich posílení, případně k vytypování a rozvoji nových těžišť sídla, například ve spojení s občanským vybavením. Žádoucí je posílení dnes málo zřejmých urbanistických vazeb, vymezení systému veřejných prostranství a jejich hierarchizace, aby se zvýšila přehlednost a orientace v sídle.

Vzhledem k tomu, že stávající platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Návrh územního plánu bude vycházet ze stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD, předpokládá se ponechání stávajících zastavitelných ploch. Plochy zařazené v platné ÚPD do kategorie výhled/rezerva budou prověřeny k vypuštění.
- Návrh ÚP bude obsahovat podmínky plošného a prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu pro jednotlivé plochy (max. % zastavěnosti, min. % zeleně, max. výška zástavby, podlažnost, min. velikost pozemků, aj.).
- Vymezovat plochy pro zástavbu postupně od stávajících sídel do volné krajiny. Zamezit nežádoucí přílišné rozšiřování zástavby do volné krajiny, respektovat stávající architektonické a urbanistické znaky sídla.
- Provéřít potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržitěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti a technické infrastruktury (nejen kapacitu ČOV, ale i ostatní technickou infrastrukturu – vodovod, dešťovou i splaškovou kanalizaci, elektrické vedení).
- Vytvořit podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, což přispěje ke zvýšení zaměstnanosti v obci a snížení dojezdu občanů za prací do Prahy a také ke zvýšení ekonomické samostatnosti. Umožnit vznik polyfunkčního území s možností promíchání navzájem se nerušících funkcí vč. ploch bydlení.
- Nevymezovat v těsném sousedství obytnou zástavbu a plochy pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu. Průmysl či výrobu umísťovat mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti od okraje zástavby.
- Provéřít podmínky využití v plochách stávajících chatových lokalit (Osnice, Horní Jirčany), včetně podmínek prostorového uspořádání (regulativů). U lokalit v hodnotném krajinném prostředí se nepředpokládá žádný další rozvoj obdobně jako ve stávající platné ÚPD.
- Provéřít možnosti vynětí lesních pozemků se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci z pozemků určených pro plnění funkce lesa. Provéřít změnu využití těch lesních pozemků malých výměr, které jsou dotčeny stavbami chat a nemají souvztažnost s dalšími lesními komplexy případně jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných lokalit (k.ú. Osnice, Horní Jirčany).
- Provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL zahrnující výčet dotčených PUPFL, rozsah požadovaného záboru, účel záboru a jeho odůvodnění. Pro zastavitelné plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa vyznačit v grafické části odůvodnění tento limit.
- Zajistit největší možnou ochranu zemědělského půdního fondu (převážně I. a II. bonity).

- Pro všechny plochy s předpokládaným zábořem ZPF přesně lokalizovat, popsat konkrétní údaje o výměře, kultuře, BPEJ a třídách ochrany ve smyslu zásad ochrany ZPF.
- Zamezit srůstání sídel.
- Doplnit a zachovat u nově budované infrastruktury doprovodné pásy nebo skupiny keřové a stromové zeleně. Navrhovat novou zeleň v plochách pro bydlení, občanskou vybavenost, drobnou výrobu a komerční zóny, aby vhodně doplňovala plánovanou výstavbu.
- Provéřit podmínky využití pozemků v prolukách a v celém zastavěném území ve vztahu k požadavku na minimální velikost parcely (např. pozemky parc.č. 775/1, 702/2, 118/116, k.ú. Jesenice; pozemky parc.č. 397/8, 397/3, 397/4, 182/50, k.ú. Osnice; pozemky parc.č. 395/104, k.ú. Zdiměřice a pozemky parc.č. 165/2, 185/39 a 185/38, k.ú. Horní Jirčany).
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

Další požadavky na prověření konkrétních záměrů v území:

- Provéřit vhodné funkční využití st. 58/3 (zbořeniště), k.ú. Jesenice, sloužící jako přístupová komunikace pro přilehlé pozemky.
- Pozemky parc.č. 90/1, 102/2, 103/2, 810/2 a staveb 1/1, 1/2, k.ú. Jesenice, prověřit do ploch funkčně smíšené centrální zóny - SC (sjednocení s okolními pozemky).
- Pozemek parc.č. 143/920, k.ú. Jesenice; pozemek parc.č. 246/186, prověřit do ploch bydlení a komunikace (sjednocení s okolními pozemky a zanesení skutečného stavu).
- Pozemky parc.č. 194/5, 194/6, 194/63, PK 197, PK 198/3, k.ú. Jesenice, prověřit do ploch výrobní a skladovací plochy, posoudit posunutí komunikace západním směrem.
- Při vymežování a stanovení podmínek využití plochy výrobní a skladové snížit min. plochy zeleně na 30%.
- Provéřit změnu trasování koridoru kolejové příměstské dopravy jižním směrem pod plánovaný obchvat, prověřit změnu dotčených pozemků např. do ploch SC, zohlednit potřebu dostatečných odstavných parkovacích ploch.
- Provéřit návrh komunikace v areálu statku, stavby č. 4/1-4/10, k.ú. Osnice, tak aby nerozdělovala areál na dvě části.
- Pozemek parc.č. 395/104, k.ú. Zdiměřice, prověřit do ploch bydlení (sjednocení s okolními pozemky) s podmínkou navržení jiného vhodného přístupu k pozemku parc.č. 169/1.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti - na území obce Jesenice je to zejména koridor pro navrhovanou dálnici D3 a související připojení na silnici III/1051, vymezené jako veřejně prospěšná stavba „D005 Dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb“. Návrh územního plánu bude tyto záměry respektovat dle stávající platné nadřazené územně plánovací dokumentace, příp. prověří a zpřesní umístění těchto záměrů (napojení dálnice D3 a tzv. Vestecká spojka).
- Na území obce Jesenice je vymezen stávající koridor technického vybavení - plynovod VTL. Přes území obce Jesenice vede dálnice (Pražský okruh), silnice II. třídy (101, 105 a 603) a silnice III. třídy (10114, 0033 a okrajově 00318). V ÚP Jesenice bude tato infrastruktura včetně ochranných pásem respektována.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“,

v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Jesenice jsou navrhovány cyklotrasy nižších tříd. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2014, navržené řešení bude zdůvodněno včetně případných odchylek ve vedení tras.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

V návrhu ÚP Jesenice budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují včetně jejich ochranných pásem, jedná se zejména o elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, plynovod, komunikační vedení, stávající dálnici a silnice II. třídy (II/101, II/105, II/603) a silnice III. třídy (II/10114, III/0033 a III/00318). Respektovat objekty důležité pro obranu státu vč. ochranných pásem (vymezené území MO pro nadzemní stavby, OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO, objekt důležitý pro obranu státu) a zapracovat je do textové i grafické části odůvodnění, kap. Zvláštní zájmy MO.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků (např. koncepce zkapacitnění kruhových objezdů).
- Návrh ÚP stanoví pozici terminálu kolejové příměstské dopravy včetně jejího charakteru.
- Navrhnout optimální dopravní systém centrální části Jesenice s cílem jejího zklidnění vyloučením tranzitní dopravy.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení jednotlivých sídel v území a nejbližších sousedních obcí.
- Cyklostezky je třeba navrhovat mimo plochy lesa, na pozemcích lesa jsou přípustné cyklotrasy s využitím stávajících cest pro dvoustopá vozidla.
- Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.
- Bude zohledněna problematika hluku v nejbližší stávající i plánované zástavbě při navrhování koridoru pro plánovanou dálnici D3, souvisejícího připojení na silnici III/1051, obchvatu města Jesenice, koridoru tzv. Vestecké spojky, koridoru a terminálu kolejové příměstské dopravy a související dopravní infrastruktury
- Navrhnout základní dopravní vazby v rozvojových lokalitách tak, aby byl zajištěn koordinovaný rozvoj dopravní obslužnosti v území a zajištěna prostupnost území.
- Minimalizovat počty vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodu bezpečnosti provozu.
- Nenavrhovat slepá zakončení komunikací.
- Vytvářet předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Územní plán prověří a navrhne potřebu ploch pro dopravu v klidu.
- Vymezit a chránit plochu pro přestavbu, resp. zkapacitnění stávající mimoúrovňové křižovatky Jesenice D0 x II/603 vč. okružních křižovatek na silnici II/603.
- Zapracovat ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO a vzdušný prostor MO (např. pod legendu v koordinačním výkresu: "Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO").

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- S ohledem na budoucí rozvoj území prověřit potřebu rozšíření plochy pro ČOV.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.

- Novou výstavbu podmínit intenzifikací místních ČOV Jesenice, Osnice, Zdiměřice, Park klub Průhonice) a ČOV Psáry.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navržené záměry a prověří řešení zdrojů požární vody.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP vymezí území pro zázemí technických služeb a sběrný dvůr

Občanské vybavení

- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport ve všech jednotlivých částech obce. Návrh by měl vycházet ze stávajícího platného ÚPO a jeho změn. Další konkrétní požadavky jsou popsány v kapitole A.1.3.
- V území chybí zařízení pro každodenní rekreaci obyvatel, ÚP prověří umístění odpovídající plochy.
- V návrhu ÚP budou prověřeny požadavky civilní ochrany, v rozsahu odpovídajícím potřebám obce.

Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Propojení sídel ve správní oblasti obce Jesenice pásy zeleně s využitím stávajících hodnotných prvků (rybníky, vodní toky, aleje) s jejich koncepčním doplněním – propojení lokality rybníku Pančák se Zdiměřicemi a dále k Průhonickému parku.
- V blízkosti vodotečí, vodních ploch, v blízkosti a na okrajích lesa, v nivách vodního toku je nutné zohlednit možný výskyt významných biotopů zvláště chráněných druhů bioty či migrační trasy.
- Navrhnout koncepci důležitých veřejných prostranství obce a zejména jejich pěší propojení.
- Zachovávat veřejnou zeleň a minimalizovat její fragmentaci. Při rozvoji sídel v rámci urbanistického a architektonického řešení zahrnout do plánů i odpovídající plochy veřejné zeleně, vytváření nových ploch veřejné zeleně zajistit ideálně ve vazbě na vlastnictví pozemků.
- Prověřit realizaci urbanistické koncepce zahradního města.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Na území obce Jesenice je vymezen v jižní části regionální biokoridor RK1196 Osnický les – 1403 Osnický les – RK 1195. V ZÚR jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
 - zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost
 Uvedené prvky regionálních částí ÚSES budou na území obce prověřeny a vymezeny v územním plánu, případně bude jejich vedení upřesněno.
- ZÚR vymezují na území obce Jesenice krajinný typ – S22 – krajina sídelní.
ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti

vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Pro krajinný typ S22 (krajinu sídelní) stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny
- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty
- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:

- území ohroženo vodní erozí

V návrhu ÚP Jesenice budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují - jedná se významné krajinné prvky ze zákona.

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným způsobem využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Jesenice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů (navrhnout ÚSES v optimálních dimenzích dle skutečných podmínek v území, minimální dimenze navrhovat jen v odůvodněných případech). Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.
- Prověřit vymezení lokálního biocentra LBC12 (dle označení ve stávající územně plánovací dokumentaci obce) mimo zástavbu.
- Dbát zásad ochrany lesa, návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků, v tomto pásmu nenavrhovat nová zastavitelná území. U stávajících ploch určených k zástavbě regulovat umístění zástavby v odstupu od okraje lesa tak, aby byla zajištěna ochrana lesa a minimalizovány negativní účinky zástavby na les. Regulativy stanovit s ohledem na charakter lesa (druh a vzrůst).
- V ochranném pásmu lesa zapracovat do závazných částí podmínku: "plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon)."
- Prověřit lesní pozemky drobných výměr, které nesouvztahují s dalšími lesními komplexy a prověřit nesoulady faktického a katastrového stavu hranic pozemků (resp. průběhu oplocení např. zahrad do lesních pozemků) s následnou možností trvalého odnětí částí lesa.
- V návrhu územního plánu zohlednit schválený plán společných zařízení v k.ú. Jesenice, jedná se o území zahrnuté do obvodu prováděných pozemkových úprav v k.ú. Jesenice.

- V návrhu ÚP Jesenice budou respektovány krajinné hodnoty území a doprovodná vegetace podél vodotečí.
- Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území. V návrhu ÚP budou stanoveny podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, pro revitalizaci vodních toků a ekologizaci koryt nutno prověřit dostatečný prostor v blízkosti toku (cca 10 m od vodního toku, a to i v intravilánu obce, zároveň zohlednit pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev. 8 m).
- Při vymezování nových cest - cyklostezek minimalizovat střety s migračními trasami živočichů, v případě křížení vhodně řešit ochranná či zmírňující opatření.
- Při zpracování ÚP Jesenice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábery zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL. V případě navrhovaných záborů ZPF I. a II. třídy ochrany bude v územním plánu zábor řádně odůvodněn zejména s ohledem na veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Návrh ÚP Jesenice prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP Jesenice budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – zejména navrhovaná dálnice D3 a související připojení, dále případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, dešťová kanalizace, retenční strouhy podél komunikací apod.), plocha pro umístění sběrného dvora tříděného odpadu a zázemí technických služeb.
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami - předpokládá se zařazení ploch pro poldry jako ploch pro veřejně prospěšná opatření.

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplývat z návrhu řešení.

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM

REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh ÚP Jesenice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie, případně uzavření dohody o parcelaci. Podmínka zpracování podrobnější dokumentace bude prověřena zejména pro větší rozvojové lokality.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

Návrh ÚP Jesenice bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Jesenice bude zpracován pro celé území obce Jesenice (k. ú. Jesenice, k. ú. Horní Jirčany, k.ú. Osnice a k.ú. Zdiměřice).

Dále bude územní plán obsahovat přehled zastavitelných ploch převzatých z dosud platné ÚPD a odborné vyhodnocení podpořené výpočtem, určujícím další potřebu vymezení zastavitelných ploch. Případné zábory zemědělského půdního fondu budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách, budou identifikovány případné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa i pozemky nacházející se ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. Pásmo ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa vyznačit v koordinačním výkresu. V grafické části (v koordinačním výkresu) očíslovat silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma, která limitují využití ploch.

ÚP Jesenice bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
dle potřeby samostatný Výkres dopravy	1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě indexem (písmeny nebo číslicí), aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch. Indexy musí být čitelné v měřítku zpracovaného výkresu a nesmí znemožňovat čitelnost hranic navržených ploch.

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Koordinační výkres bude zpracován s přesahem na území sousedních obcí tak, aby byly zobrazeny všechny limity ovlivňující řešené území a zobrazena koordinace dopravní a technické infrastruktury a vedení prvků USES.

Výkres širších vztahů bude obsahovat zakreslení důležitých vazeb a vztahů v území, zejména napojení na nadřazenou dopravní síť, napojení na stavby technické infrastruktury nadmístního významu a vyznačení významného občanského vybavení zajišťovaného mimo území obce.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu ke společnému jednání bude 3 paré, k veřejnému projednání 2 paré a k vydání 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat (.shp).

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán (Krajský úřad Středočeského kraje) posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a ve svém stanovisku k návrhu zadání čj. 097474/2018/KUSK ze dne 13.8.2018 a vyloučil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán (Krajský úřad Středočeského kraje) posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí ve svém koordinovaném stanovisku č.j. 097475/2018/KUSK ze dne 15.8.2018, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí. Z tohoto stanoviska vyplývá, že dotčený orgán požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Proto **bude zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území (tzv. SEA)** s následujícími požadavky:

1. Vyhodnotit vlivy ploch na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní zátěží, hlukovou expozicí, znečišťováním ovzduší, záborem ZPF, vhodnost umístění sportovišť v kontextu obytné zástavby, vlivy na odtokové poměry, znečišťování ovzduší, atd.).
2. Vyhodnotit možné střety zájmů ploch s různým funkčním využitím.
3. Vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem na ochranu veřejného zdraví a všech složek ŽP.
4. Stanovit podmínky přípustnosti těchto vlivů, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit či eliminovat.
5. Vyhodnocení SEA bude obsahovat kap. Závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na ŽP doporučit schválení jednotlivých ploch a schválení ÚP jako celku, popř. budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na ŽP a veřejné zdraví. Zpracovatelem vyhodnocení SEA může být pouze oprávněná osoba. Obsah a rozsah je rámcově stanoven příslušným zákonem. Ve vyhodnocení zohlednit obdržena vyjádření dotčených orgánů.
6. V odůvodnění návrhu ÚP uvést jak byly do návrhu ÚP zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, příp. odůvodnění proč zapracovány nebyly.

Seznam použitých zkratk:

ČOV – čistírna odpadních vod

DÚR - dokumentace pro územní rozhodnutí

MO – ministerstvo obrany

NC - nadregionální biocentrum

NK - nadregionální biokoridor

OP – ochranné pásmo

PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády ČR dne 15.4.2015

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

SEA - posuzování vlivů na životní prostředí

S-JTSK – systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2016)

ÚP – územní plán

ÚPO – územní plán obce

ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚSES – územní systém ekologické stability
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje
v aktualizovaném znění
ŽP – životní prostředí