

OBSAH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JESENICE

a) postup pořízení:

Obsah změny č. 1 Územního plánu Jesenice (dále jen „změna“) vychází z aktuálního požadavku města k zahájení prací na pořízení změny se zpožděním a navýšením podnětů pro změnu, která měla původně navazovat na zprávu o uplatňování projednanou v lednu 2018. Původní návrh pokynů obsahoval 17 bodů, respektive 28 bodů po jejím projednání. Posouzení SEA k těmto bodům nebylo požadováno. Na požadavek města byly práce na změně pozastaveny, zejména z důvodu potřeby pořízení doplňujících územně plánovacích podkladů (studie odtokových poměrů, návrh revitalizačních úprav vodních toků, variantní studie přeložky I/27, dokončení revizí u dvou katastrálních území). Výsledky z těchto ÚPP město požadovalo zohlednit v rámci předmětné změny. Od projednání zprávy až doposud byly na městě také shromážděny další podněty na změnu.

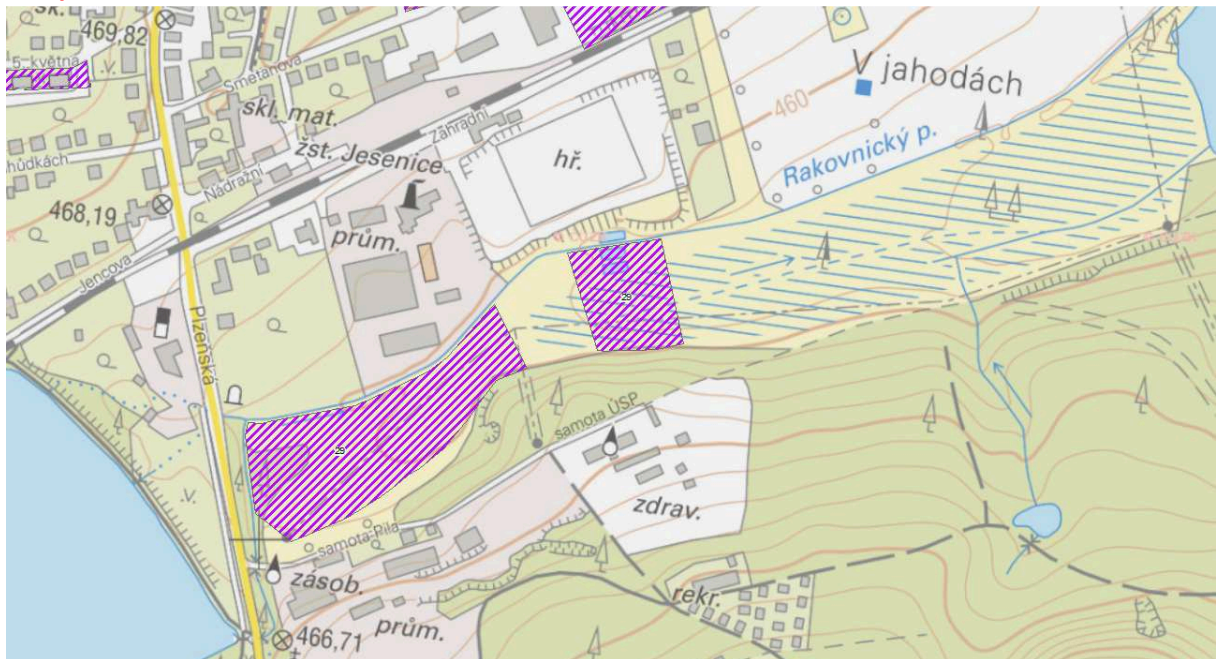
Na základě výše uvedeného pořizovatel doplnil původní pokyny ze zprávy o uplatňování o nové body vycházející z aktuálních podnětů a potřeb města do přiměřené formy návrhu „obsahu změny“ a v souladu s §55a odst.1 a předložil k posouzení krajskému úřadu, orgánu SEA ke stanovisku. Posouzení SEA k těmto bodům nebylo požadováno. Zastupitelstvo města schválilo „obsah“ a rozhodlo o pořízení změny zkráceným způsobem dne 23.9.2020 pod č. usnesení 166/20. Tato skutečnost byla také registrována v evidenci „iLAS“ (evidence územně plánovací činnosti).

b) Pokyny pro zpracování návrhu změny:

- 1) prověřit návrh plochy pro umístění malé vodní nádrže na pozemcích p.č. 1631/2, 1630/3, 1631/1, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639/1, 1630/1, k.ú. Podbořánky.
– **po zpřesnění v grafické části návrhu změny ÚP bude předloženo OŽP k prověření, zda nemůže dojít k dotčení zvláště chráněných rostlin a živočichů v nivě Mladotického potoka ***
- 2) prověřit změnu funkčního využití plochy pro stávající stavbu RD na trvalé (celoroční) bydlení na pozemku p.č. 1660/4, k.ú. Podbořánky.
- 3) prověřit změnu funkčního využití pro možnost obnovení historického ovocného sadu na p.č. 1120/8, 1108/1, k.ú. Jesenice.
- 4) prověřit změnu funkčního vymezení stávající plochy „ZV – plochy zeleně – na veřejných prostranstvích“ na plochy občanské vybavenosti pro umístění garáže na pozemku p.č. 763/13, k.ú. Jesenice.
- 5) prověření řešení ochrany stávajících vodních zdrojů „horní“ a „račí hrad“, respektive ochrany před kontaminací dusičnany z okolních polí, zemědělské činnosti (např. možnost zalesnění, zatravnění apod., podklady pro zpracování změny byly poskytnuty obcí)
- 6) aktualizovat funkční využití ploch P11, P14, P15 dle platného územního plánu - (prostor bývalé skládky) se zohledněním územní studie „Sportovně rekreační zóna“, zpracovatel: Ing. arch. Karel Zuzka, říjen 2015, (bylo poskytnuto obcí jako podklad pro zpracování změny)
- 7) prověřit změnu funkční plochy pro možnost umístění klubovny u rybníka na p.č. 1178/3, 1178/2, 1081/2, k.ú. Jesenice.
- **po zpřesnění v grafické části návrhu změny ÚP bude rozhodnuto o doporučení OŽP umístit klubovnu na p.č. 1081/2 k.ú. Jesenice. (pozemky p.č. 1178/3, 1178/2 v k.ú. Jesenice jsou součástí VKP ze zákona)**
- 8) prověřit změnu funkčního využití plochy pro umístění stavby RD na pozemku p.č. 1081/3, k.ú. Jesenice
- 9) prověřit zrušení návrhové plochy nádrže pod farou na p. č. 1019, 1020/1, 1011, k.ú. Jesenice, případně její náhrady na jiném místě.
- 10) prověřit aktualizaci technické infrastruktury na základě podkladů, které budou poskytnuty obcí.
- 11) prověření trasování koridoru obchvatu I/27. - **ŘSD ČR je zadavatelem technické studie na přeložku I/27. Zpracovatelem je firma: Blahoprojekt s.r.o., studie byla po jejím dokončení poskytnuta jako podklad pro případný návrh úpravy koridoru v ÚPD.**

- 12) prověřit změnu funkčního využití z „RN – rekreace na plochách přírodního charakteru“ na p.č. st. 51/1, st. 51/2, 1651/3, 1651/4 k.ú. Podbořánky za účelem funkce trvalého (celoročního) bydlení, popř. nějaké formy ubytování pro důchodce, popř. rekreace
– **po zpřesnění v grafické části návrhu změny ÚP doporučeno ke konzultaci nesouhlasu OŽP s navrženou změnou funkčního využití na p. č. st. 51/1 k.ú. Podbořánky, z důvodu krajinného rázu – pozemek vybíhá do volné krajiny.**
- 13) prověřit změnu funkčního využití z „RI – rekreace individuální“ na „BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské“ pro p. č. st. 55, k.ú. Podbořánky
- 14) prověřit změnu funkčního využití z ploch na p.č. 1752, p.č. 1660/8, 1660/5 pro možnost soukromé zahrady k objektu na p.č. st. 55, k.ú. Podbořánky
- **po zpřesnění v grafické části návrhu změny ÚP doporučeno ke konzultaci nesouhlasu OŽP s navrženou změnou funkčního využití na p.č. 1752, 1660/8, 1660/5 v k.ú. Podbořánky z důvodu ochrany krajinného rázu – není žádoucí rozšiřování samot oplocováním zahrad a tím vytváření nových zastavitelných území.**
- 15) prověřit možnost změny funkčního využití plochy na p.č. 1908/14 k.ú. Jesenice pro účely rekreačního bydlení, nebo rekreačního ubytování, možné řešit jen část pozemku, ve prospěch koncepčního řešení
– **po zpřesnění v grafické části návrhu změny ÚP doporučeno předložit OŽP k adekvátnímu prověření, zda nemůže dojít k dotčení zvláště chráněných rostlin a živočichů na p.č. 1908/14 k.ú. Jesenice,**
- **po zpřesnění v grafické části návrhu změny ÚP bude konzultován nesouhlas OŽP s navrženou změnou funkčního využití na p.č. 1908/14 v k.ú. Jesenice, pozemek je součástí VKP a lokálního biokoridoru ÚSES.**
- 16) prověřit změnu funkčního využití plochy pro umístění stavby jednoho RD na pozemku p.č. 112, k.ú. Podbořánky – **po zpřesnění v grafické části návrhu změny ÚP doporučeno ke konzultaci nesouhlasu OŽP s navrženou změnou funkčního využití na p.č. 112 k.ú. Podbořánky, z důvodu krajinného rázu**
- 17) prověřit změnu funkčního využití plochy pro přestavbu a rozšíření RD na pozemcích p. č. 478/42, 478/57, k.ú. Soseň – **nesouhlas OŽP z důvodu funkčního biokoridoru.**
- 18) celkově přehodnotit a prověřit „tabulkový systém“ stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání - bod č.6 textové zprávy platného územního plánu
- 19) prověřit trasování územního systému ekologické stability, především:
- **prověřit soulad zanesení prvků ÚSES regionální i nadregionální úrovně s jejich vymezením a požadavky uvedenými v ZÚR SK: zejména byly shledány odchylky regionálního biokoridoru 1092 Krtské skály – Oráčov a regionální biocentrum 1498 Oráčov na správní území města Jesenice nezasahuje. Současně je třeba prověřit návaznost v rámci ÚPD sousedních obcí.**
- 20) v rámci zpracování změny respektovat a zohlednit jako limit využití území také ochranná pásma těchto zvláště chráněných území: Přírodní rezervace Luční potok, přírodní památky Malý Uran, Plaviště, Soseňský lom a Prameny Javornice.
- 21) prověřit doplnění podmínky respektování architektonicko – urbanistického charakteru okolní stávající zástavby, zejména u ploch bydlení a smíšených obytných tak, aby byla omezena max. na 2NP+P.
- 22) přehodnotit stávající nevýrazné označení evidovaných kulturních památek v koordinačním výkrese.
- 23) prověřit lokalizaci stávajícího chráněného ložiskového území č. 06890000 – Kosobody – stavební kámen a dosud netěženého výhradního ložiska č.3068900 – Kosobody – Kamenný vrch – stavební kámen – břidlice. A prověřit zohlednění limitů dle: https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/.

- 24) prověřit systém dopravní obslužnosti a souvisejících VPS v území
- 25) prověřit rozsah funkčního využití pro plochy „RZ – plochy rekreace – zahrádkářské osady“ platného ÚP
- 26) prověřit změnu stávající funkční plochy „RZ – plochy rekreace – zahrádkářské osady“ platného ÚP na plochy pro výstavbu 2 RD na p.č. 396/29 a 396/2 v k.ú. Jesenice.
- 27) prověřit rozsah funkčního využití plochy BI pro možnost umístění malé autoopravny na pozemku p.č. st. 627 s částečným přesahem na p.č. 626, 625/1 v k.ú. Jesenice.
- 28) prověřit plochy, ve kterých budou následně stanoveny prvky regulačního plánu
- 29) prověřit možnost využití realizace menších vodních ploch v zamokřeném území při Rakovnickém potoce mezi Velkým rybníkem a Horním Fikačem zejména pak na pozemcích p.č.1449/3 a 1449/8 v k.ú. Jesenice u Rakovníka*



- 30) prověřit možnost rozšíření tábora zejména na lesních pozemcích p.č.725/4 a 725/7 v k.ú. Jesenice u Rakovníka

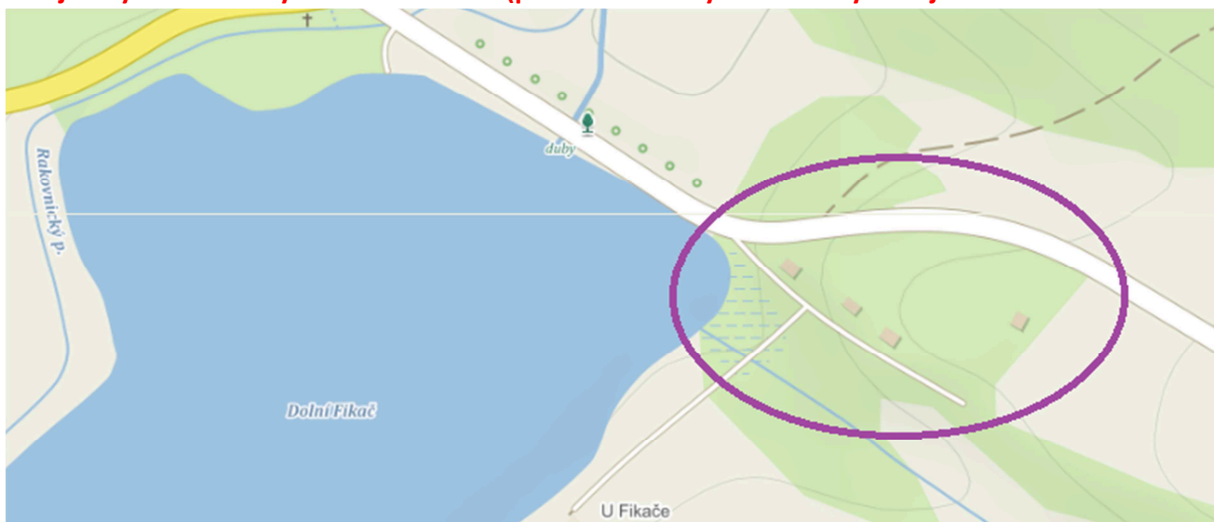


- 31) prověřit změnu funkčního využití zahrad na plochy pro bydlení v zastavěném území sídla Soseň zejména pak na pozemcích, které jsou evidovány v KN jako zastavěná plocha a nádvoří

- 32) prověřit možnost rozšíření zástavby rodinných domů na východním okraji města zejména pak na pozemku p. č. 1198/3 k.ú. Jesenice u Rakovníka
- 33) prověřit zúžení izolační zeleně z jihu zemědělského areálu na východním okraji města Jesenice, z důvodu rozšíření skladových hal



- 34) prověřit transformaci zahrádkářské osady „K Drahouši“ na soukromou rekreaci
- 35) prověřit změny funkčního využití předzahrádek rodinných domů a stavení podél návší sídel z veřejného prostranství na bydlení
- 36) prověřit drobné rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na stávající rekreační objekty jihovýchodně od rybníka Dolní Fikač (prioritou není výstavba nových objektů.



- 37) prověřit transformaci rekreačních chalup na objekty k bydlení v sídle Bedlno
- 38) prověřit fragmentaci funkčních ploch zejména v centru města Jesenice
- 39) zpracovat územní studie a jiné návrhy staveb (např. lokalita Jahůdky, Za Mountfieldem apod.)
- 40) zpracovat závěry „Studie odtokových poměrů v k.ú. Krty a Jesenice u Rakovníka“
- 41) zpracovat závěry studie „Přírodě blízká opatření v povodí Rakovnického a Kolečovického potoka“

- 42) zpracovat návrh skupinového vodovodu Stebno – Rakovník
- 43) zpracovat podstatné změny vyplývající z revize katastrálních map k.ú. Chotěšov a k.ú. Jesenice u Rakovníka (pozn. zatím nedokončená revize)
- 44) prověřit rozšíření veřejného prostranství s převahou zeleně u bytových domů ve školní ulici v Jesenici
- 45) prověřit doplnění vymezení funkčního využití u ploch „NL“ o „lesní posilovny“, zejména na pozemku p.č. 1594/1 k.ú. Jesenice u Ra.
- 46) prověřit podmínky prostorového uspořádání, respektive stanovení minimálních velikostí pozemků v plochách BV zejména na pozemku p.č. 497/1 v k.ú. Chotěšov u Ra.
- 47) prověřit doplnění vymezení funkčního využití u ploch „VZ“ o „vodní nádrž“, zejména na pozemcích p.č. 1222/1, 2 a 6 v k.ú. Jesenice u Ra.
- 48) v souvislosti s bodem 1) tohoto obsahu prověřit rozšíření záměru (umístění vodní nádrže) také na pozemky p.č. 1631/3, 1631/18, 1631/19, 1633, 1634 k.ú. Podbořánky.

*Poznámka k odlišení písma:

Tučné černé - doplnění vyplývající z projednání zprávy o uplatňování

Tučné červené - nové doplnění k aktuálnímu datu.

c) požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací

v rámci změny ÚP bude prověřen systém dopravní obslužnosti a souvisejících VPS, další požadavky nejsou uplatněny, ale v případě zjištění potřeby, mohou být změnou vymezeny.

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

V rámci změny ÚP budou prověřeny plochy, ve kterých budou stanoveny prvky regulačního plánu v souladu s novelou SZ.

e) Požadavky na uspořádání návrhu Změny č.1 Územního plánu Jesenice a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

Změna č. 1 bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. Stavební zákon, respektive jeho platného znění v době zpracování. A v souladu s příslušnými vyhláškami č. 500/2006 Sb., č. 501/2006 Sb. v platném znění.

e.1) Změna ÚP:

Bude zpracována v rozsahu měněných částí platného ÚP Jesenice a jen výkresy, které jsou změnou dotčeny (odůvodnění bude obsahovat srovnávací text).

Změna ÚP bude označena tabulkou dle §14 odst. 1. vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

e.2) Úplné znění po změně ÚP:

Obsah „původního“ ÚP v podobě úplného znění, tj. se zpracováním „změn“ vyplývajících z vydané změny (odůvodnění nebude součástí změny ÚP kromě koordinačního výkresu).

Změna ÚP bude označena tabulkou dle §14 odst. 1. vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

Počet tištěných vyhotovení a požadavky k předání pořizovateli/obci:

- návrh změny ÚP pro účely veřejného projednání – 3paré,
- návrh změny ÚP v případě opakovaného veřejného projednání – 3paré,
- pro vydání změny ÚP – 4 paré
- po vydání změny ÚP bude max. do 3 měsíců odevzdáno úplné znění po změně v počtu – 4paré

V rámci projednání ÚP bude vždy kromě tištěné podoby odevzdána také digitální podoba pro účely zveřejnění na digitálních úředních deskách.

Výsledná změna ÚP včetně úplného znění bude odevzdána spolu se zdrojovými daty.