

# **Zadání Změny č. 2 ÚP Jesenice**

*schválené zastupitelstvem města dne 3. prosince 2025 pod usn. č. 207/25/3*

## **VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešeným územím jsou katastrální území Bedlno, Chotěšov u Rakovníka, Jesenice u Rakovníka, Kosobody, Podbořanky, Soseň

## **POPIS OBSAHU A ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Zadání změny obsahuje řadu dílčích změn, které budou dále číslovány. Změny byly iniciovány jak z podnětu města, tak i vlastníků dotčených pozemků dílčích změn.

Změna územního plánu může být zpracována s prvky regulačního plánu.

### **● změna č. 2.1**

Převod ÚP Jesenice do jednotného standardu

Povinnost daná právními předpisy.

Účel: naplnění zákonné povinnosti.

### **● změna č. 2.2**

Úprava vedení koridoru pro silniční obchvat Jesenice CNZ-I27a

Ve schválené Zprávě o uplatňování Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), se řeší návrhový koridor pro silniční obchvat Jesenice, který se posouvá více na východ. Změna územního plánu koridor posune souběžně s úpravou v ZÚR SK.

Účel: koordinace rozvoje území města s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

### **● změna č. 2.3**

Komplexní řešení území vymístěného obchvatu Jesenice CNZ-I/27a v prostoru návrhových ploch K20, Z18 a Z21

Na základě provedení dílčí změny č. 2.2 se v současném návrhovém koridoru pro přeložku silnice I/27 uvolní prostor mezi stávající zástavbou domů vlastního sídla a rozlehlým zemědělským areálem. V současnosti jsou již teď v územním plánu ve vrstvě pod koridorem návrhové plochy, a to konkrétně K20, Z18 a Z21. Projektant prověří vhodné řešení tohoto území, a pokud by navrhnul změnu řešení oproti stávajícímu územnímu plánu, tak je to možné. Zároveň zhodnotí potřebu zavedení podmínky zpracování podrobnější dokumentace před zastavěním tohoto území.

Účel: získání souvislého rozvojového území v proluce mezi zástavbou města a zemědělským areálem.

### **● změna č. 2.4**

Úprava účelu vymezení části transformační plochy P14

V návaznosti na zastavěné území východně od plochy P14 bude prověřena plocha pro zastavění 1 RD. Návrhová plocha bude přímo navazovat na stávající ulicovou zástavbu a bude vymezena na p.p.č. 487/51 a částečně bude zasahovat do p.p.č. 488/1, vše k.ú. Jesenice u Rakovníka. Plocha bude navržena naproti jiné transformační ploše, P10, přes komunikaci.

Účel: Prodloužení uliční zástavby v ul. Svobodova o 1 RD v rámci transformace plochy brownfieldu.

- **změna č. 2.5**

Podrobnější regulace pro zastavitelnou plochu Z.22

Projektant prověří vhodnost vyšší míry regulace u relativně velkého zastavitelného území Z.22 pro bydlení venkovské BV a pásu zeleně soukromé a vyhrazené ZS. V případě podrobnějšího řešení lokality lze upravovat vymezení pro BV a pro ZS. Plocha se nachází při vjezdu do města od dálnice a mj. je třeba řešit způsob dopravního napojení zastavitelné plochy.

Účel: Zvýšení kvality urbanistického řešení pohledově exponované lokality města

- **změna č. 2.6**

Překlasifikování funkčních ploch pro bydlení

Projektant prověří vhodnost rozvržení ploch bydlení v sídle Jesenice (BI, BV, BH) a v případě potřeby rozmístění s odůvodněním upraví.

Účel: Úprava funkční plochy pro konkrétní typ zástavby.

- **změna č. 2.7**

Zpracování výsledků komplexních pozemkových úprav

V řadě katastrálních území města probíhají komplexní pozemkové úpravy v různém stupni rozpracování. Změna vhodně zapracuje společná zařízení, příp. další výsledky pozemkových úprav.

Účel: Aktualizace územního plánu dle neopominutelného podkladu.

- **změna č. 2.8**

Vyjasnění definice ploch VP, ÚK, ZS

Projektant prověří relevantní vymezení ploch veřejného prostranství VP, účelových komunikací ÚK a zeleně soukromé a vyhrazené ZS v území, a podle toho případně provede úpravy v územním plánu.

Účel: Zvýšení čitelnosti územního plánu

- **změna č. 2.9**

Revize ploch ZO

Projektant prověří vhodnost ploch s vymezenými plochami zeleně ochranné a izolační ZO a případně s odůvodněním upraví.

Účel: Prověření smysluplnosti některých návrhu na zvýšení ochrany území zelení

- **změna č. 2.10**

Revize výškových hladin zástavby

Územní plán určuje výškové hladiny zástavby dle ploch s rozdílným způsobem využití. To někdy zcela neodpovídá konkrétní struktuře zástavby. Projektant navržením výškových hladin prověří tak, aby lépe odpovídaly dané struktuře zástavby. Když to bude vhodné, může podle toho upravit vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Účel: Prověření smysluplnosti některých návrhu na zvýšení ochrany území zelení

Obsahem změny bude také prověření a případná aktualizace vymezení hranice zastavěného území. Obsahem změny mohou být i další úpravy územního plánu vzešlé ze zkušeností z návazných řízení, opravy nalezených formálních nedostatků a vnitřních nesouladů platného ÚP, aktualizace vyplývající z provedených změn v území a z vydaných správních rozhodnutí, a dále aktualizace v souvislosti se změnami právních předpisů a vlastností území, právními judikáty v oblasti územního plánování a stavebního řádu, a aktualizacemi a změnami nadřazených dokumentací. V rámci řešení dílčích změn se bere jako samozřejmé, že mohou být upravena i nastavení regulativů konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že budou aktuálnější podklady pro vymezení územního systému ekologické stability, budou úměrně zapracovány.

Účel: územní plán je třeba prověřit z hlediska aktuálnosti (min. se změnil stavební zákon a vydal územní rozvojový plán). Dle § 16 stavebního zákona: „Obec a kraj soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.“ Dále je cílem při té příležitosti zapracovat úpravy řešení, které vyplynuly z praxe používání ÚP.

#### **POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Na základě stanoviska č.j. 156568/2025/KUSK z 24. 11. 2025 není nutné změnu prověřovat z hlediska vlivu na soustavu prvků NATURA 2000.

Na základě stanoviska č.j. 155151/2025/KUSK z 25. 11. 2025 není nutné změnu prověřovat z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA).

Z toho důvodu se nebude zpracovávat posouzení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

*Zpracoval: Jaromír Trtík, zástupce pořizovatele, s určeným zastupitelem Ing. Janem Polákem, starostou města.*