

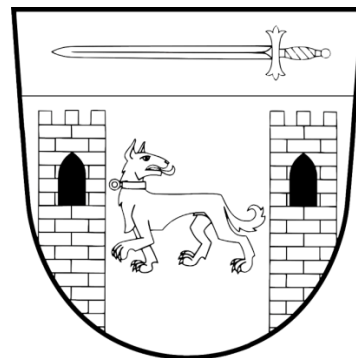


ÚZEMNÍ PLÁN PSÁRY

TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN PSÁRY

ODŮVODNĚNÍ



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Psáry
Pražská 137, 252 44 Psáry

Datum nabytí účinnosti

.....

Pořizovatel

Městský úřad Černošice
Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Podpis oprávněné úřední osoby

Otisk úředního razítka

.....

.....

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zadavatel	Obec Psáry Pražská 137, 252 44 Psáry
Pořizovatel	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejnská 259 252 28 Černošice
Zpracovatel	Ing. arch. Jan Veisser autorizovaný architekt ČKA 4543
Zpracovatelský tým	Ing. arch. Kristýna Jirsová Ing. arch. Jan Hora Ing. arch. Karolína Cebová Ing. arch. Klára Mačková Bc. Barbora Ochočná Ing. Adolf Jebavý / doprava Ing. Eliška Zimová / krajina Číslo autorizace: 645 Typ autorizace: ÚSES, KA
Datum	11.5.2023

[3] ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.

A.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	8
B.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	8
C.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	9
D.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	9
E.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	9
	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU I A II. TŘÍDY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	9
	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	15
NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 Odst. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA		
F.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM – ZÚR.....	17
G.	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	18
H.	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	19
I.	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	19
J.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	19
K.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5	19
L.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO	19
M.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍPŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	20
	M.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území.....	20
	M.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	21
	M.3. Zdůvodnění základní urbanistické koncepce	23
	M.4. Koncepce infrastruktury.....	25
	M.5. Koncepce uspořádání krajiny	36
	M.6. Územní systém ekologické stability	37
	M.7. Zdůvodnění vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.....	38
	M.8. Zdůvodnění vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	39
	M.9. Zdůvodnění vymezených ploch a koridorů územních rezerv.....	40
	M.10. Zdůvodnění vymezených ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.....	40
N.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ...	40
ODŮVODNĚNÍ ÚP PSÁRY ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM		48
PŘÍLOHA 1		
Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona ke společnému jednání o Návrhu územního plánu Psáry konanému dne 9. 2. 2021		68
PŘÍLOHA 2		
Návrh vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle §52 odst. 2 a 3 k veřejnému projednání Územního plánu Psáry, konaném dne 2.6.2022 na Obecním úřadě Psáry		83
PŘÍLOHA 3		
Návrh vyhodnocení stanovisek, připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k novému veřejnému projednání Územního plánu Psáry, konaném dne 5.9.2023 na Obecním úřadě Psáry.....		91
POUČENÍ.....		96

[4] ODŮVODNĚNÍ – GRAFICKÁ ČÁST

4A Výkres širších vztahů (1:100 000)

4B Koordinační výkres (1:5 000)

4C Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1:5 000)

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Širší vztahy jsou zaneseny ve výkrese 4A Výkres širších vztahů.

Psáry a Dolní Jirčany leží v rozvojovém území jižně od Prahy mezi Jesenicí a Jílovým u Prahy na rozhraní mezi zemědělskou venkovskou krajinou a lesy na jihovýchod od Psár, které navazují na Posázaví.

Katastrální území Dolní Jirčany a Psáry hraničí s obcemi Jesenice, Horní Jirčany, Sulice, Libeň a Zlatníky. Propojení s okolními obcemi dostatečnou silniční sítí je zásadní. Zejména propojení silniční sítě s Horními Jirčanami je poddimenzované, neodpovídá současnému provozu. Územní plán tento fakt řeší zkapacitněním komunikace ul. Hlavní navazující na k.u. Horní Jirčany. Propojení severojižní je dostatečné zejména s výhledem výstavby dálnice D3. Koridor D005 dálnice D3 prochází po východní hranici katastru.

V návaznosti na Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje je doplněna struktura cyklistických a pěších cest.

V Dolních Jirčanech se nachází objekt školy, která je využívána i obyvateli okolních obcí. Naopak Praha je cílem dojížděky za prací a veškerou vyšší občanskou vybaveností, částečně je využívána i vybavenost okolních měst (zejména Jesenice).

Jižní částí k.u. Psáry prochází prvky regionálního USES RBK 1196 (mezi RBC Osnický les a Les u Radlíku) a RBK 1200 napojující RBC Grybla na RBK 1196. Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Jako podklad sloužila Územní studie krajiny správního obvodu Černošice. Některé prvky ÚSES Územní plán upřesňuje a upravuje se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Jsou respektována 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 severozápadní části obce. V návrhu je zohledněna existence poddolovaných území 2216 a 2215.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu obce Psáry, schválené 13. 12. 2017, je v dokumentaci zohledněno v plném rozsahu. Je integrální částí grafické i textové části.

Zadání neobsahovalo požadavek na varianty řešení územního plánu, a proto byl návrh tohoto plánu vypracován pouze v jedné variantě.

C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Do katastru obce Psáry nezasahuje záležitost nadmístního významu, která by nebyla řešena v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Ani obec sama vznik žádné takové záležitosti nenárokuje.

D. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Prvky regulačního plánu nebyly vymezeny.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Rozsah záborů zemědělské půdy byl držen na nutném minimu. Z hlediska širších vztahů jsou respektovány vazby řešeného území na okolní obce a ÚSES. Západní část k.ú. Psáry a Dolní Jirčany se nachází na půdě v I. třídě ochrany. Rozvoj tímto směrem od obce je tedy silně omezen.

ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU I A II. TŘÍDY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu je území navazující na samotné sídlo Psáry a Dolní Jirčany ze severu a západu pokryto z velké části půdou vyšší třídy ochrany. Z jihu a východu je rozvoj omezen lesy s ochranou PUPFL.

Územní plán vyhodnotil plochy, které již byly vymezeny jako zastavitelné v původní územně plánovací dokumentaci obce Psáry a některé v odůvodněných případech převzal. Tyto plochy územní plán zpřesňuje podle hranice parcel, vlastnických vztahů a vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících urbanistickou koncepci, resp. návrh zastavitelných ploch, je dále morfologie terénu. Při návrhu nových ploch bylo bráno v úvahu i urbanistické založení sídla a s ním spojená ochrana hodnot. Nově navrhované plochy respektují stávající cenné urbanistické struktury obou sídel, jsou navrženy vždy v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám obce. Jejich vymezení nikterak nezhoršuje možnosti obdělávání zemědělských ploch navazujících na sídlo. Je kladen důraz na to, aby nedocházelo ke srůstání sídel, a to nejen Dolních Jirčan a Psár, ale také Horních a Dolních Jirčan.

Koridor dálnice K0 je vymezen na samém okraji katastrálního území. Přibližný zábor půdního fondu pro tento koridor byl odhadnut na základě dostupné dokumentace.

Koridor přívaděče K1 je vymezen o celkové délce 1,3 km. Pro stanovení přibližného záboru půdního fondu pro tento přívaděč byla stanovena předpokládaná šířka komunikace 9,5 m.

Tabulka záboru ZPF:

Ozn ač ení	Název	Navrže né využití	Převzato z předchozí ho UP	odůvodnění	k.ú.	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					bez BP EJ
							I.	II.	III.	IV.	V.	
Z 01	U Cihelny	T	Ano, rozšířeno	veřejný zájem, logická návaznost na průmyslový areál	Dolní Jirčany	0,74	0,26		0,4 8			
Z 02	Nová škola	OV	Ano, rozšířeno	veřejný zájem, logická návaznost na stávající školu	Dolní Jirčany	1,49	1,18			0,3 1		
Z 03	U Křížku	OV, BV2, P, ZU	Ne	veřejný zájem, lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	1,27	1,27					
Z 04	Na Lukách – Polní	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	1,60	1,60					
Z 05	K Lůžku	BI	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,75		0,43		0,3 2		
Z 06	Zátokova	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,12		0,12		-		0,9 5
Z 07	Prašná	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,43		0,43				
Z 08	Pod Třešňovkou	BI, SX	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,84		0,41		0,4 3		
Z 09	Pod Vysokou	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	3,32		2,86		0,4 6		
Z 10	Sportovců	OS1	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	4,04		3,77		0,2 7		
Z 11	Pod školou	SC1, P	Ano	rozvojová plocha v přímé návaznosti na centrum Dolních Jirčan	Dolní Jirčany	3,97	3,88			0,0 9		
Z 12	V Třešňovce	BI, P	Ano	scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,90				0,9 0		
Z 13	Slepá – U Potoka	OS2	Ano, rozšířeno	umožněno pouze přírodě blízké využití	Dolní Jirčany	2,07	1,04		1,0 3			
Ozn ač ení	Název	Navrže né využití	Převzato z předchozí ho UP	odůvodnění	k.ú.	Souhrn výměry záboru (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.	bez BP EJ

Z 14	U Lesa	OV	Ne	veřejný zájem, určeno pro lesní školku	Dolní Jirčany	0,03					0,03	
Z15	U Kukuláku	OS2	Ano, zmenšeno	umožněno pouze přírodě blízké využití	Dolní Jirčany	0,50				0,04	0,46	
Z 16	Nový hřbitov	OH	Ne	veřejný zájem, logická návaznost na stávající hřbitov	Psáry	0,41			0,41			
Z 17	U Hřbitova	BI, BV2, P	Ano	kontinuita územního plánování	Psáry	9,41	8,00		1,41			
Z 18	Ke Kukuláku	P	Ne	veřejný zájem – nutné dopravní propojení	Dolní Jirčany	0,39				0,39		
Z 19	Mordýřka	RZ	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Psáry	0,71		0,71				
Z 20	Nad Zahořanským potokem	OS2, P	Ano	určeno pro rekreaci a sport na plochách přírodního charakteru	Psáry	5,94	5,73		0,21			
Z 21	Čistírna u potoka	T	Ano	veřejný zájem - nutná technická infrastruktura	Psáry	0,29			0,29			
Z 22	Za Lagunou	BV2, P	Ano	bezprostřední návaznost na zastavěné území	Psáry	1,52		1,30	0,22			
Z 23	Bezejmenná	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Psáry	1,34		1,34				
Z 24	Ve Stráži	BI	Ano	stávající objekt	Psáry						0,01	
Z 25	Pod Vápenkou	BV2, P	Ano	bezprostřední návaznost na zastavěné území	Psáry	0,32			0,32			
Z 26	Antonína Šimka	RI1	Ano	bezprostřední návaznost na zastavěné území	Psáry	0,07					0,07	
Z 27	Bába – Na Stráni	RI1, P	Ne	veřejný zájem – nutná dopravní infrastruktura	Psáry	0,11					0,11	
Z 28	Bába – Na Okraji	RI1	Ne	jedná se o stávající zahradu	Psáry	0,25			0,25			0,10
Z 29	Bába – U Lesa	RI1, ZP1, P	Ano	jedná se o stávající zahradu	Psáry	0,18		0,08			0,10	0,76
Z 30	Úvozová	RI1	Ne	jedná se o stávající zahradu	Psáry	0,01		0,01				0,12
Z 31	Na Stráni	RI1	Ne	jedná se o zahradu	Psáry	0,17					0,17	
Z 32	Ve Ztraceném	RI1	Ano	jedná se o zahradu	Psáry	0,19			0,19			0,01
Z 33	Hřiště u potoka	OS2	Ne	určeno pro rekreaci a sport na plochách přírodního charakteru	Psáry	0,99			0,99			

Oznáčení	Název	Navržené využití	Převzato z předchozího ÚP	odůvodnění	k.ú.	Souhrn výměry záboru (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.	bez BP EJ
Z34	Pražská	BH2	Ano	scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,43	0,42			0,01		
Z35	U Lůžka	P	Ano	veřejný zájem – nutná dopravní infrastruktura	Dolní Jirčany	0,10				0,10		
Z36	Houbová	SX	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,65				0,65		
Z37	Na Mokřínách	BI, P	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Psáry	0,31					0,31	
Z38	U Školy	BV2	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,27	0,27					
Z39	Zahrady u Laguny	RZ	Ne	scelení zastavěného území	Psáry	0,81		0,81				
Z40	Vodojem Na Vysoké	T	Ne	veřejný zájem – nutná technická infrastruktura	Dolní Jirčany	0,04				0,04		
Z41	Chaty v lese	RI2	Ne	stávající objekty	Psáry	0		0				0
Z42	U Štědříku	BV2	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,06	0,05				0,001	
Z43	Pod Bábou	P,	Ne	veřejný zájem, vytvoření místní komunikace	Psáry	0						
Z44	U Vysoké	P	Ne	veřejný zájem, vytvoření místní komunikace	Dolní Jirčany	0						
Z45	Nad Můstkem	BV2	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Psáry	0,15	0,15					
K 01	Na Splavech	LBC, LBK, ZP2		návrh USES	Dolní Jirčany	3,61	3,61					
K 02	Na Mokřém	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany	0,96	0,96					1,21
K 03	Za Cihelnou	L, AL		lesnická rekultivace	Dolní Jirčany	15,83	15,83					
K 04	Na Kopaninách	LBC, LBK, ZP2		návrh USES	Dolní Jirčany	2,90	2,79		0,11			
K 05	Na Strážce	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany	1,82	0,98			0,84		
K 06	Za Humny	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany, Psáry	3,46	2,75		1,52			

K 07	Mordýřka	LKB, LBC, NP1		návrh USES	Psáry	1,84	1,84					
K 08	V Mordýřkách	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Psáry	1,19	1,19					
K 09	K Rybníku	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Psáry	0,61	0,61					
K10	U Lesa	NP1			Psáry	0,12		0,12				0,0 1
K11	Nad Úvozem	[L]		navržena ochrana PUPFL	Psáry	4,50		4,50				0,0 8
K12	Nad Štědříkem	NP1			Dolní Jirčany	netýká se						
K13	Za Třešňovkou	AP, W			Dolní Jirčany	netýká se						
K14	Za Školou	ZP2		návrh USES	Dolní Jirčany	0,36			0,3 5	0,0 1		
K15	Na Lukách	AL		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany	2,96	2,60		0,3 6			
K16	Nad Nádržkou	ZP1		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany , Psáry	4,94	4,94					
K17	Suchý poldr Pod Strážkou	LBC, LBK, W		veřejný zájem – protipovodňové opatření	Dolní Jirčany	4,76	1,89		2,5 2	0,3 5		0,2 3
K18	Suchý poldr	LBK, W		veřejný zájem – protipovodňové opatření	Psáry	1,51		0,26	1,2 5			0,1 6
K20	Pod Hřbitovem	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Psáry	0,97	0,29		0,6 8			

Koridor K0						2,66	2,66					
Koridor K1	celková plocha 2,7 ha, délka 1,3km, předpokládaná šířka záboru 9,5 m					1,3	1		0,3			
Celková výměra záborů dle tříd (ha):							65,13	19,8 14	12, 89	5,2 1	1,25 1	3,7 3

Celková výměra záborů 1. a 2. třídy (ha): **84,944**

Celková výměra záborů 1. až 5. třídy (ha): **104,295**

Tabulka ploch pro založení zemědělského půdního fondu:

	Název	Navržená plocha s rozdílným způsobem využití	Navržené využití	k.ú.	Souhrn výměry (ha)
K13	Za Třešňovkou	AP- plochy zemědělské - pole	pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa, vykácenýkal	Dolní Jirčany	0,15

Celková plocha založení ZPF: 0,15 ha

VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Územní plán navrhuje zábor pozemků PUPFL v co nejmenší nutné míře, a to takovým způsobem, který je z hlediska zachování celistvosti lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů co nejvhodnější. Vyjímány jsou dále plochy, které již ve skutečnosti nejsou lesními pozemky a nemají vhodné parametry pro lesní pozemky. Jedná se o uvedení do souladu se skutečností, přestože v katastru nemovitostí jsou evidovány jako lesní porosty.

Zároveň navrhuje nové plochy pro zakládání lesa převážně na plochách zeleně. Navrhované plochy pro zakládání lesa jsou situovány v lokalitách narušení celistvosti lesa a v místě rekultivace po těžbě.

Tabulka záboru lesního půdního fondu:

	Název	Navržená plocha s rozdílným způsobem využití	Navržené využití	k.ú.	Souhrn výměry (ha)
Z24	Ve Stráži	BI – bydlení individuální	stávající stavba pro rodinnou rekreaci	Psáry	0,006
Z26	Antonína Šimka	RI1 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,07
Z27	Bába – Na Stráni	RI1 - rekreace individuální v krajině P – plochy veřejných prostranství	stávající komunikace, stávající oplocená zahrada,	Psáry	0,11
Z28	Bába – Na Okraji	RI1 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,35
Z29	Bába – U lesa	P – plochy veřejných prostranství RI1 - rekreace individuální v krajině ZP1 – zeleň přírodního charakteru	stávající oplocená zahrada, komunikace, zeleň	Psáry	0,94
Z30	Úvozová	RI1 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,13
Z31	Prostřední Bába	RI1 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,17
Z32	Ve Ztraceném	RI1 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,2
Z43	Pod Bábou	P – plochy veřejných prostranství	místní komunikace	Psáry	0,04
Z44	U Vysoké	P – plochy veřejných prostranství	veřejný zájem, vytvoření místní komunikace	Dolní Jirčany	0,1
K10	U Lesa	ZP3 – zeleň přírodního charakteru – blízké lesům	odlesněný pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa	Psáry	0,14

K12	Nad Štědříkem	ZP3 – zeleň přírodního charakteru – blízké lesům	pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa	Dolní Jirčany	0,17
K13	Za Třešňovkou	AP- plochy zemědělské - pole W – plochy vodní a vodohospodářské	pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa, vykácený	Dolní Jirčany	0,21

Celková plocha záboru PUPFL :2,596 ha

Tabulka ploch pro založení lesa:

Název	Navržené využití		k.ú.	Souhrn výměry (ha)
K03	Za Cihelnou	lesnická rekultivace	Dolní Jirčany	15,83
K11	Nad Úvozem	zalesněné pozemky s přímou návazností na pozemky s ochranou PUPFL	Psáry	4,58

Celková plocha k zalesnění: 20,41 ha

F. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM – ZÚR

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3.

Řešení územního plánu není v rozporu s upravenými republikovými prioritami územního plánování, obec se nachází ve vymezené ploše OB1 Metropolitní rozvojové oblasti.

Naplnění republikových priorit v územním plánu Psáry:

- Územní plán Psáry byl navržen s ohledem na to, aby chránil a rozvíjel přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Při plánování rozvoje venkovského území obce Psáry byl brán zřetel na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- V rámci zpracování územního plánu Psáry bylo urbánní prostředí vytvořeno tak, aby prostorově nedocházelo k sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- V obci Psáry byly vytvořeny podmínky pro hospodárné využití zastavěného území (je podpořena možnost přestaveb, prostorový rozvoj zastavěného území je značně omezen).
- Je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury. V lokálních centrech Psár i Dolních Jirčan jsou navrženy plochy občanského vybavení.
- Jsou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání tzv. brownfields – zejména pro bývalé JZD Štědřík. Je zajištěno hospodárné využití zastavěného území a je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Prostorový rozvoj zastavěného území je značně omezen a je kladen důraz na zachování veřejné zeleně a minimalizace její fragmentace.
- Na území obce Psáry nebyly umístěny rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, zároveň byly respektovány veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany lokalit soustavy Natura 2000, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Byly vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability. Byly vytvořeny územní podmínky k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, pro zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.
- V rámci územně plánovací činnosti byly vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a zároveň byly vytvořeny podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Byly vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka nástroji územního systému ekologické stability. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury byl kladen rovněž důraz na zajištění migrační propustnosti krajiny.
- Možnostmi funkčního využití ploch obce byly vytvořeny 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).
- Podle místních podmínek byly vytvořeny předpoklady pro prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury byla zachována prostupnost krajiny a minimalizován rozsah fragmentace krajiny.
- Řešení technické infrastruktury, zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod, bylo koncipováno tak, aby splňovalo požadavky na kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- Byly vytvořeny podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj.

V souladu s § 36 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byly respektovány vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) včetně 2. aktualizace.

Zásady územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace, které nabyly účinnosti dne 4. 9. 2018, jsou přímým nadřazeným územně plánovacím dokumentem pro obec.

Pro ÚP Psáry vyplývají tyto požadavky:

- Vymezení a zpřesnění koridoru D005 pro umístění dálnice D3 vč. souvisejících staveb.
- Vymezení a zpřesnění koridoru pro VPS D005 včetně souvisejících staveb.
- Vymezení regionálních koridorů územního systému ekologické stability RBK 1196 a RBK 1200 jako veřejně prospěšných opatření.

Požadavky jsou splněny.

Na území obce Psáry je vymezen stávající koridor technického vybavení – plynovod VTL. Přes území obce Psáry vede silnice II. třídy II/105 a silnice III. třídy III/1051. V ÚP Psáry je tato infrastruktura včetně ochranných pásem respektována.

Další požadavky týkající se ÚP Psáry:

- chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Je vymezen koridor vodních toků. Přírodě blízká společenstva jsou chráněna.

- chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.).

Je vymezena překryvná plocha „ORNÁ PŮDA OHROŽENÁ EROZÍ“, kde je navrženo provedení protierozních opatření.

- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině.

Zastavěné území se stabilizuje. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v nejnútnejší míře. Je dbáno na zamezení srůstání obcí.

- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně-historické hodnoty.

Není snižován obytný standard krajiny. Její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty jsou posíleny.

G. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán respektuje kulturní dědictví. Posiluje ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb:

Nemovité památky v území:

AREÁL KOSTELA SV. VÁCLAVA

Psáry, Dolní Jirčany

PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21254/2-2288, stav ochrany: památkově chráněno

KATALOGOVÉ ČÍSLO:

1000132128

Dále tento územní plán chrání stavby okolo historických návší.

U nich je třeba při rekonstrukcích a revitalizacích respektovat jejich prostorové založení i měřítko a charakter staveb.

V případě rekonstrukce obecního úřadu je potřebné, aby architektonické řešení bylo adekvátní významu stavby.

Jsou respektovány prvky ÚSES i významné krajinné prvky. Pozitivní prvky v krajině budou posíleny doplněním alejí podél cest a založením zelených pásů.

H. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

I. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

(soulad se stanovisky DO bude pořizovatelem doplněn po projednání)

J. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zpráva nebyla zpracována. Krajský úřad Středočeského kraje v rámci projednání Návrhu zadání neuplatnil požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

K. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Návrhu zadání ÚP Psáry neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Psáry na životní prostředí.

L. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO

Stanovisko nebylo vydáno.

M. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

M.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Byla stanovena hranice zastavěného území dle § 58, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tato hranice vychází z intravilánu 1966, analýzy původního platného územního plánu včetně změn. Na základě údajů z katastru nemovitostí, doplňujících průzkumů a místního šetření zjišťujícího skutečný stav byla tato hranice upřesněna.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a krajinou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je umožnit novou výstavbu při zachování stávající struktury zástavby a ochraně volné krajiny. Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch tak ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu. Do zastavěného území se v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Hranice intravilánu je v § 2 odst. 1 písm. d stavebního zákona definována jako zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Dále bylo zohledněno i faktické využití území a taktéž byla zohledněna důvodová zpráva ke stavebnímu zákonu, která k vymezení zastavěného území uvádí: „Vymezení zastavěného území je nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území, k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území (...) Při vymezení zastavěného území se bude vycházet z hranic zastavěných částí obce ke dni 1. 9. 1966 (tzv. intravilánů), které jsou zakresleny v katastrální mapě. Tyto zákresy budou při stanovení zastavěného území aktualizovány podle současného rozsahu zástavby. V celém procesu vymezování zastavěných území je zaručena účast příslušných dotčených orgánů, orgánů územní samosprávy i podávání a posuzování námitek vlastníků a připomínek veřejnosti.“

V rámci vymezování hranice zastavěného území byl zjišťován soulad faktické skutečnosti s právním stavem u nemovitostí mimo zastavěné území.

Byl učiněn dotaz na město Jesenice – stavební úřad.

„Stavební úřad považuje za legální všechny stavby, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, a všechny další stavby, u kterých se neprokáže opak. Stavba evidovaná v katastru nemovitostí se považuje za legální, neboť k jejímu zápisu dochází na základě listiny její legálnosti potvrzující. Zároveň nelze striktně definovat, že stavba nezapsaná v evidenci katastru nemovitostí je stavbou nelegální. Jak měl stavební úřad možnost se přesvědčit v rámci probíhajících revizí katastru nemovitostí na jiných územích, historický doklad legálnosti jednotlivých staveb ve většině případů neexistuje.“

Na základě zjištěných skutečností jsou pro potřebu vymezení zastavěného území stavby zapsané v katastru nemovitostí a jejich oplocené pozemky respektovány.

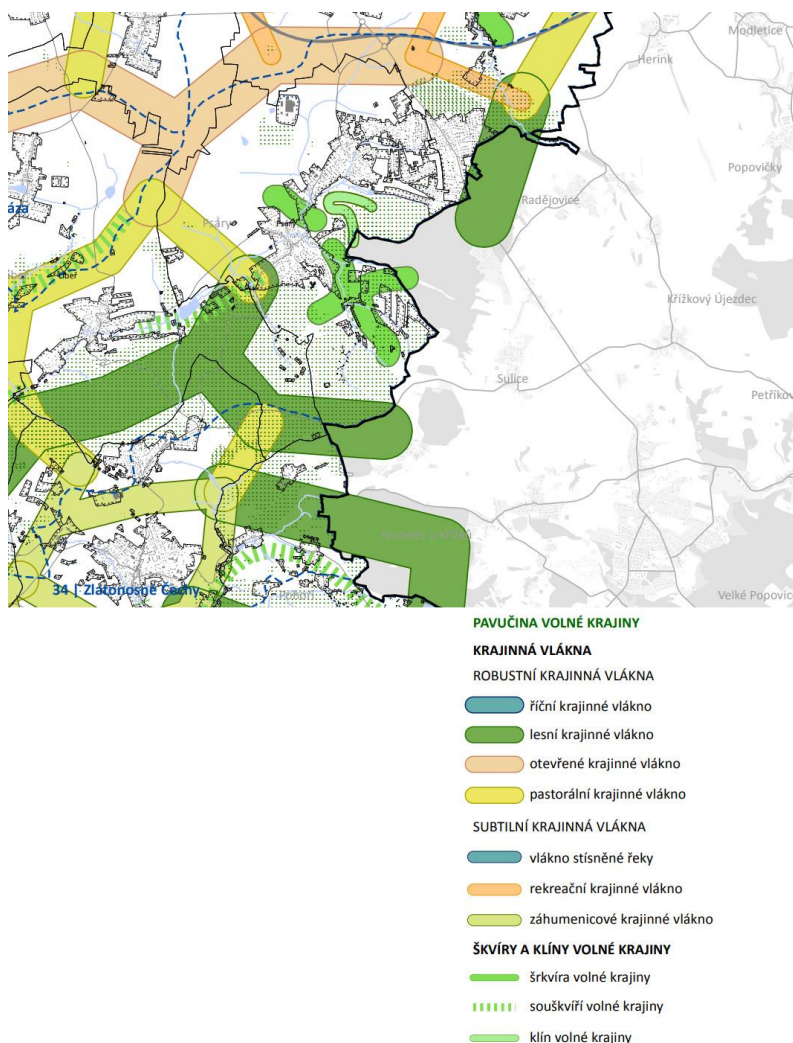
Hranice zastavěného území vymezená v územním plánu Psáry naplňuje jeho účely stanovené stavebním zákonem. Hranice kopíruje aktuální rozsah zástavby s přihlédnutím i k navazujícím pozemkům plnícím jeden funkční celek se stávající zástavbou a svým rozsahem chrání nezastavěné území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné.

M.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy s ohledem na možný nárůst obyvatel v obci Psáry. Vhodně definované podmínky prostorového uspořádání umožňují realizovat novou zástavbu při zachování stávající struktury sídla a růst podle přirozených potřeb a taktéž s ohledem k charakteru území. Tímto je omezeno rozpínání sídla do krajiny. Aby se obec Psáry dále nekoordinovaně nerozrůstala, byla pevně určena hranice obce. Tato hranice je definována soustavou zelených pásů – okružním parkem na západní straně a hranicí lesa na východní straně. Zelený pás bude fungovat jako logický přechod mezi zastavěným a zastavitelným územím na jedné straně a nezastavěným územím na druhé.

Územní plán Psáry z důvodu kontinuity územního plánování přebírá zastavitelné plochy z předchozí územně plánovací dokumentace (mimo ploch, které jsou v rozporu se základní koncepcí rozvoje území, a to zejména body: „Zamezit dalšímu srůstání místních částí Psáry a Dolní Jirčany a Dolních a Horních Jirčan“ a „Rozvoj soustředit přednostně do proluk a zastavitelných ploch obklopených zastavěným územím, ploch přestavby.“ Nové zastavitelné plochy ÚP vymezuje s ohledem na možné napojení na veřejnou infrastrukturu.

Územní plán zamezuje dalšímu srůstání místních částí Psáry a Dolní Jirčany (zejména v okolí bývalého JZD a obecního úřadu v lokalitě Pod Štědříkem). Nové zastavitelné plochy zde nevymezuje. Tato koncepce je mimo jiné opřena i o studie krajiny správního obvodu ORP Černošice, která v koncepci uspořádání krajiny definuje škvíru volné krajiny mez sídlem Psáry a bývalým areálem JZD, která dále pokračuje jihovýchodním směrem.



Výřez z výkresu celkového řešení/ Koncepce uspořádání krajiny /Pavučina volné krajiny (B. 2), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

Územní plán vyhodnotil obec Psáry podle struktury zástavby, morfologie terénu, charakteru a kvality prostředí. Na základě takového zhodnocení bylo definováno jádro Psár a Dolních Jirčan a určen možný potenciál rozvoje a zastavitelnosti. V úvahu byla brána i dosažitelnost technické infrastruktury a dopravní napojení. Směrem k jádrům obce možná zastavitelnost stoupá s tím, jak je zároveň dostupnější dopravní infrastruktura. Vyšší zastavěnost souvisí nejen s historickým charakterem hustší zástavby obce, ale i s doplněním o občanské vybavení, které aby fungovalo, by mělo být pro co nejvíce obyvatel pěšky dostupné.

Základní historické kompoziční principy sídla jsou silně narušeny novou zástavbou. V minulosti došlo k nevhodnému vymezení zastavitelných ploch postupné realizaci zástavby v nich. Vznikly nové čtvrtě se zcela novou rozvolněnou strukturou, která postrádá charakter původní obce. Územní plán Psáry s ohledem na již vydaná územní rozhodnutí a postupně realizovanou zástavbu a s ohledem na práva nabitá v dobré víře a předvídatelnost rozhodování v území tyto zastavitelné plochy převzal. S ohledem zmírnit negativní dopady takovéto zástavby územní plán Psáry stanovuje podmínky na budoucí podobu charakteru a struktury zástavby. Tam, kde je to reálné a území není rozparcelováno a rozprodáno, navrhuje nová veřejná prostranství, navrhuje aleje a pěší propojení. Navrhuje rozšíření veřejných prostranství – ulic.

Územní plán Psáry vnímá dvě hlavní jádra – historické centrum Psár a Dolních Jirčan. Mezi těmito centry prochází komunikace představující hlavní osu sídla. Tuto komunikaci, ulici Pražská, dnes extavilanového charakteru, navrhuje proměnit v hlavní ulici se stromořadím, oboustrannými chodníky, uzavřenou z obou stran zástavbou.

Pro zvýšení důrazu na ochranu urbanistických a architektonických hodnot a charakteru byly určeny specifické podmínky prostorového uspořádání pro centrální části místních částí, pro části s přetrvávajícím vesnickým charakterem, pro vilové čtvrti i chatové oblasti, pro které jsou definována vlastní pravidla prostorového uspořádání.

Prostor návsi je návrhem územního plánu koncipován jako celek, je vymezen jako veřejné prostranství. Okolo návsi je navrženo občanské vybavení. U Jirčanské návsi v rámci přestavby P01 U Jirčanské návsi se předpokládá plocha veřejného prostranství. Vzhledem k tomu, že se jedná o majetek obce a je k dispozici projekt s vhodným řešením, není v územním plánu více definováno.

U Psárské návsi nedostatek veřejného prostranství řeší vymezení nového veřejného prostranství U Potoka.

Prostorové uspořádání obce je komponováno pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze a jen pro motorovou dopravu.

Podmínky různorodosti a polyfunkčnosti jsou naplňovány vymezením ploch smíšených obytných komerčních a částečně i bydlení, připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak jeho různorodost, oživení a zpestření struktury sídla. Podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj sídla před jeho omezováním. Ke stabilizaci stávajícího občanského vybavení slouží vymezené plochy občanského vybavení zajišťující základní veřejné služby. Pro rozvoj podnikatelských aktivit v sídle jsou územním plánem vymezeny plochy [V] Plochy výroby a skladování a [HS] Smíšené výrobní – výroby a služeb, a to ve vazbě na dostatečnou dopravní infrastrukturu.

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, založeným na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejích jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Respektuje charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje Psár tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Využití funkčních ploch v krajině umožňuje realizaci turistické infrastruktury. V krajině je přípustné realizovat zejména ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

Krajina v okolí Psár je silně narušena, je potřeba bojovat s erozí a smyvem, je nutné propojení krajinných prvků a vhodné rozčlenění velkých lánů. Proto návrh posiluje retenční schopnost krajiny a posiluje vzájemné vazby mezi jednotlivými přírodními prvky. Navrhuje aleje podél cest mimo jiné jako nástroj pro zmírnění větrné eroze.

Územní plán Psáry pro zachování hodnot v území a jejich další rozvoj navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

M.3. Zdůvodnění základní urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje jednotlivých sídel, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Definice ploch dle významu

V souladu se zákonem 183/2006 Sb. (stavební zákon) jsou vymezeny tyto druhy ploch:

- zastavěné území (§ 58)
- zastavitelné území (§ 43, odst. 1)
- plochy přestavby (§ 43, odst. 1)
- plochy změn v krajině, tj. plochy s navrženou změnou využití (bod 3 b) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (RZV)

Plochy s rozdílným způsobem využití (dále také plochy s RZV) jsou strukturovány do tří úrovní:

První úroveň

První úroveň odpovídá členění ploch RZV podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, navíc byla rozšířena o samostatnou položku zeleň, vloženou za § 7 – plochy veřejných prostranství. První úroveň je výčtem víceprvkových skupin, které při tvorbě územního plánu nejsou samostatně používány a zobrazovány jako plochy s RZV.

Doplnění ploch zeleně je nutné pro splnění obsahu územního plánu stanoveného v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně návrhů systému sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Plochy zeleně navrhuje Územní plán v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členit. Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky území Psár, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeleň kladeny.

Druhá úroveň

Druhá úroveň odpovídá členění ploch dle standardizace „Standard vybraných částí územního plánu Metodický pokyn verze 24. 10. 2019“.

Třetí úroveň

Třetí úroveň členění umožňuje přiřazení čísla k základnímu kódu plochy danému 2. členěním, a tím vyjádření jejího specifického charakteru, struktury zástavby a prostorového uspořádání s ohledem na nejlepší možný popis jevů stávajících i navrhovaných.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podrobné podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a taktéž životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla rozdělených do těchto typů území s odlišnými charakteristikami. Úkolem plošného uspořádání je taktéž definovat i rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím, čemuž napomáhá výše zmiňované členění území do základních typů a vymezení zastavěného území.

Podmínky prostorového uspořádání

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé plochy s RZV, které jsou definovány svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy. Vývojové možnosti těchto ploch jsou pak vymezeny základními prvky prostorového uspořádání, jako je maximální výška, maximální podlažnost, maximální počet bytových jednotek, minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku, koeficient zeleně, charakter zástavby, minimální velikost stavebního pozemku. Tyto základní prvky prostorového uspořádání nemusejí být určeny pro jednotlivé plochy vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v dané ploše identifikovat. Dále plochy mohou mít určeny další podmínky, dle specifických potřeb lokality.

Plochy bez určené prostorové regulace tvoří veškeré plochy s nulovou či minimální mírou zastavitelnosti, tzn. např. plochy spadající do území krajinného.

Výšková regulace

Výšková regulace je stanovena jednak maximální podlažností, jednak maximální výškou. Oba parametry musí být splněny. Regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla. Plochy pro individuální bydlení mají nastavenou jednotnou maximální výšku, a to 8 m. Stavby občanského vybavení a stavby smíšené obytné centrální a stavby, které jsou v centrální části obce, mají vzhledem ke svému významu nastavenou vyšší výšku. Naopak funkční plochy pro rekreaci individuální a smíšené obytné jiné – rekreační mají maximální výšku snižovou (6,5m). Pro stávající stavby jsou stanoveny specifické podmínky, aby bylo možné stavby v rozumných parametrech upravovat, i pokud jsou vyšší, než je stanovená maximální výška, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje a hospodárnosti řešení. Výšková regulace v Dolních Jirčanech je nastavena tak, aby hlavní dominantou byl i nadále kostel.

Intenzita využití stavebních pozemků

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je v územním plánu využívána podmínka zastavění stavebního pozemku, zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími a koeficient zeleně. Tyto termíny jsou definovány ve výkladu pojmů v rámci výrokové části. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní plochy v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě. Koeficient zeleně se snižuje a zastavění stavebního pozemku se zvyšuje směrem do historických jader, kde je vyšší zastavěnost vycházející z tradiční struktury sídla žádoucí. U ploch, kde se předpokládá stavba větších parkovacích ploch, je zavedena podmínka zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími stavby. Důvodem je umožnění stavby podzemních podlaží pro parkovací a odstavná stání, která jsou větší, než jsou nadzemní podlaží. Umístění podzemních parkovacích a odstavných míst je územním plánem preferováno před parkováním na povrchu.

Pro stávající stavby jsou stanoveny specifické podmínky, aby bylo možné stavby v rozumných parametrech upravovat, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje

Charakter a struktura zástavby

Jedná se o důležité znaky specifické pro danou lokalitu navazující na historicko-kulturní kontext. Snahou územního plánu je zachování historického charakteru centrálních částí, který je obohacen současnou vrstvou. Cílem je kultivace a preference trvanlivých stavebních postupů. Provizorní přechodné stavby jsou nežádoucí.

Typ charakteru a struktury zástavby je pro požadované plochy specifikován ve výrokové části územního plánu.

Vymezování stavebních pozemků

Je dáno minimální výměrou pro nový stavební pozemek a je odvozeno od konkrétní polohy v sídle, přičemž v centrálních částech sídel jsou umožněny menší pozemky z důvodu lepšího dopravního napojení a přítomnosti již stávajícího občanského vybavení. Dále je odvozeno od navazujícího charakteru zástavby. Pro stávající pozemky jsou

stanoveny specifické podmínky, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje a eliminace nezastavitelných pozemků v zastavěném území.

Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Veřejná prostranství jsou plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídel, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, veřejná zeleň, apod. a dále vytvoření nových, která výrazně zvyšují kvalitu prostředí obce.

Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návsi v sídlech a dále na ně navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídlech, prvky veřejné zeleně, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. Veřejné prostranství U Potoka je navrženo za účelem posílení centra sídla Psáry a částečně do tohoto veřejného prostranství budou přesunuty aktivity, které kvůli dopravní zátěži není možné provozovat na Psárské návsi (trhy, kulturní akce).

Významné plochy vnitrosídelní zeleně vytvářející ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídlech a plochy zeleně vytvářející hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím a zároveň plnící funkci rekreační a odpočinkovou jsou taktéž zahrnuty do ploch veřejných prostranství.

Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

K zajištění veřejného vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Využití těchto ploch územní plán nespécifikuje pro jednotlivé druhy veřejného vybavení, důvodem je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel území.

Stávající zastoupení občanského vybavení v návrhovém horizontu územního plánu není s ohledem na předpokládané potřeby Psár dostatečné, a to zejména k předpokladu rostoucího počtu obyvatel a stárnutí populace.

Nutné navýšení kapacit se předpokládá u zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, maloobchod a sport a dále pro stavby integrovaného záchranného systému. Územní plán proto navrhuje nové zastavitelné plochy.

Umístění staveb, zařízení a pozemků občanského vybavení je možné i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití ploch, zejména za předpokladu slučitelnosti provozu občanského vybavení s hlavním využitím vymezené plochy.

M.4. Koncepce infrastruktury

Limity

Prostorové uspořádání území je omezeno limity využití vyplývajících z právních předpisů. Konkrétně jde o:

Ochranná pásma venkovních vedení 22 kV, 220 kV, 400 kV
Ochranná pásma trafostanic
Ochranná pásma telekomunikačních vedení a RR tras
Ochranná pásma komunikací v katastru obce
Ochranné pásmo VTL plynovodu
Ochranné pásma vodovodních přivaděčů a vodních řadů
Ochranné pásmo kanalizace a ČOV
Ochranná pásma ostatních inženýrských sítí v katastru obce
Ochranné pásmo radiolokačního zařízení
Ochranné pásmo vodních zdrojů

Při využití nově zastavovaných ploch musí být respektována všechna ochranná pásma stávajících i navrhovaných zařízení technické a dopravní infrastruktury. U nově navrhovaných inženýrských sítí budou dodržovány vzdálenosti uvedené v ČSN 736005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

Mimoto jsou respektovány výše zmíněné koridory a ochranná pásma vyplývající z požadavků ZÚR SK, jakož i plochy a koridory ÚSES.

Respektování energetických zařízení a sítí a jejich OP vyplývá z příslušných právních předpisů.

V území obce Psáry je evidováno chráněné ložiskové území Dolní Jirčany č. 12540000, ložisko cihlářské suroviny č. B3125400, netěžený dobývací prostor č. 70504 a poddolovaná území č. 2215 a 2216.

Povolení staveb v ploše chráněného ložiskového území je podmíněno kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu středočeského kraje, vydaným po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského.

Dopravní infrastruktura

Širší vztahy:

Stávající systém dopravní infrastruktury vychází ze systému krajských silnic II. a III. třídy, které zajišťují dopravní dostupnost Prahy i okolních obcí. Severně od Psár vede Pražský okruh, na západní část území zasahuje koridor vymezený pro dálnici D3, hlavní spojnici mezi Prahou a jihem Čech. Územím neprochází železniční trať.

Automobilová doprava

Územní plán respektuje a v dotčeném území upřesňuje trasu VPS D005 (dle ZÚR SK). Trasa je zpřesněna s ohledem na dané podmínky v zastavitelném území, a to zejména s ohledem na vybudovanou technickou infrastrukturu v dříve schválených zastavitelných plochách.

Příčné uspořádání ulice Pražské je navrženo upravit v parametrech místní komunikace a dobudovat oboustranné chodníky alespoň v kontaktu se zastavitelnými plochami a plochami přestavby. Tato ulice je vnímána jako důležité veřejné prostranství. Podél komunikace je navržena alej.

Je navržena nová komunikace D03 – spojnice mezi ulicemi Hlavní a Javorovou a v návaznosti na ní rozšíření Javorové ulice. Tato komunikace je navržena o minimální šířce 6,5 m. Jedná se o důležité propojení, které by mělo pomoci snížit dopravní zátěž v ulici Ke Kukaláku (nevyhovující úsek mezi Hlavní a Javorovou), eliminovat průjezdy chatovou enklávou podél ulice Ke Kukaláku. Jedná se o logické propojení silniční sítě.

Hlavní průjezdné obslužné místní komunikace jsou navrhovány minimálně dvoupruhové o šířce 6,5m.

Průjezdné obslužné místní komunikace jsou navrhovány minimálně jednopruhé o šířce 4m.

Koncové místní komunikace v parametrech D1 – obytné zóny.

V případě nových ploch budou uliční prostory široké min. 8,0 m a u jednosměrných ulic 6,5 m.

Stávající silniční dopravní infrastruktura zejména ve funkčních plochách [SX], [RI1], [BI] je nedostatečná a v některých lokalitách přístupové komunikace nesplňují aktuální normové parametry pro místní komunikace. U komunikací, které nesplňují minimální šířku veřejného prostranství 6,5 m a jsou umístěny v plochách s rozdílným způsobem využití, kde je dopravní situace kritická, je navrženo její postupné rozšíření pomocí podmínky prostorového uspořádání u ploch s rozdílným způsobem využití.

„Stavební pozemek novostavby nebo zásadní změny dokončené stavby musí splnit podmínku, že šířka přilehlého veřejného prostranství s komunikací obsluhující alespoň 2 stavební pozemky je po celé délce tohoto pozemku min. 3,25m od osy veřejného prostranství (dle stavu ke dni účinnosti tohoto územního plánu). Zásadní změnou dokončené stavby je změna zvětšující zastavěnou plochu nebo obestavěný prostor stavby o více než 10% (vzhledem ke stavu ke dni vydání tohoto územního plánu).“

Tato podmínka zajistí postupné rozšíření, v první fázi vznikne prostor pro výhybny, v dlouhodobém výhledu dojde k vytvoření kontinuálního veřejného prostranství o šířce alespoň 6,5 m.

Rozšíření veřejného prostranství je nutné i s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a možnost vyhnout se jednotky HZS s protijedoucím vozidlem, případně chodci, cyklisty.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší i cyklistická doprava je řešena celoplošně, navazuje na síť vybraných cyklistických tras s krajským a mezinárodním významem, resp. značených tras KČT. Musí v sobě zahrnovat bezbariérové úpravy a musí klást důraz na atraktivitu, přímost a bezpečnost pěších i cyklistických cest. V rámci řešení jsou navrženy nové pěší propojení v území.

Dále jsou navrženy pěší propojení se sousedními obcemi převzaté a upřesněné dle Územní studie krajiny ORP Černošice.

Parkovací a odstavná stání

Je lokalizováno umístění veřejných parkovišť a dále je určen v rámci podmínek prostorového uspořádání ploch s RZV minimální počet parkovacích a odstavných stání na pozemku. U této podmínky je přihlédnuto k dopravní obslužnosti veřejnou dopravou lokality a dále k šířce přilehlého veřejného prostranství a možnosti parkování v lokalitě.



- REKREAČNÍ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ VAZBY V KRAJINĚ**
VZÁJEMNÁ PĚŠÍ/CYKLO PROPOJENÍ OBYTNÝCH SÍDEL
- základní síť vzájemných pěších/cyklo propojení obytných sídel
 - propojení novou cestou
 - - - propojení obnovenou historickou cestou
 - propojení pěší/cyklo cestou podél frekventované silnice
- DOPLNĚKOVÁ CESTNÍ SÍŤ**
- základní síť doplňkových cest
 - propojení novou cestou
 - - - propojení obnovenou historickou cestou
- VÝZNAMNÉ TRANZITNÍ REKREAČNÍ TRASY**
- významné tranzitní rekreační trasy
- LESY S VÝZNAMNÝM REKREAČNÍM POTENCIÁLEM**
- rekreační les
 - lesoparky

Výřez z Hlavního výkresu / Koncepce rekreace/ Návrh rekreačních vazeb – cestní a cyklistická síť (B.3a), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

Vodní toky

Řešené území patří do povodí Vltavy, v severní části obce Psáry v nadmořské výšce okolo 385 m pramení Zahořanský potok. V Psárech jej zleva posiluje Sulický potok.

Správcem Zahořanského potoka jsou Lesy České republiky, s. p. Potok není významným vodním tokem (vyhláška ministerstva zemědělství č. 470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků) a nemá vytyčené záplavové území dle vodního § 66 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon).

Podkladem pro ÚP Psáry byla Studie odtokových poměrů Zahořanský potok (10/2015)

Profil Zahořanský potok – pod obcí Psáry (v blízkosti ČOV)

Vodní tok:

Zahořanský potok

Číslo hydrologického pořadí

1 – 09 – 04 - 0040

Profil	pod obcí Psáry
Plocha povodí A (km ²)	14,230
Dlouhodobá průměrná roční výška srážek	593 mm
Dlouhodobý průměrný průtok Q _a	46,0 l/s
Třída	III.

M – denní průtoky Q_{Md}(l/s)

30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	355	364
114	82	62	44	34	27	23	19	15	10	6	3,5	2,5

N – leté průtoky Q_N(m³/s)

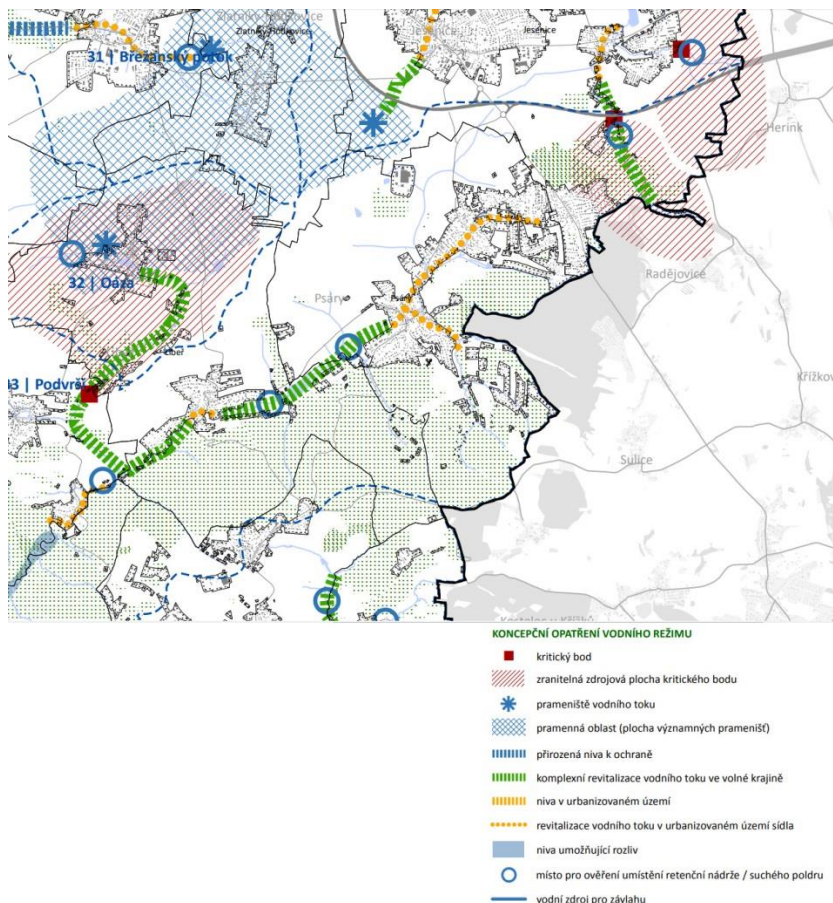
1	2	5	10	20	50	100
1,7	2,8	4,5	7,3	11,3	15,3	18,6

Dle této studie jsou Psáry nejohroženější obcí v povodí Zahořanského potoka. Kromě zkapacitnění koryta navrhuje ÚP výstavbu tří suchých nádrží na území obcí Psáry, a to suchý poldr Baba I, Baba II a suchý poldr Pod Stráňkou. Tyto nádrže jsou v územním plánu vyznačeny plochou s rozdílným způsobem využití [W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.

Územní plán definuje koridor vodních toků a stanovuje v něm podmínky s cílem, aby se potok revitalizoval přírodě blízkým způsobem.

Plochy a záměry navrhované v ochranných pásmech vodních zdrojů budou respektovat stanovené podmínky ochrany vodního zdroje.

Jedním z podkladů pro stanovení podmínek byla Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Tato studie doporučuje revitalizaci vodního toku v urbanizovaném území.



Výřez z Výkresu celkového řešení / Konceptce uspořádání krajiny/ Voda v krajině (B.2d), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

Zásobování pitnou vodou

Podkladem pro řešení je Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje Změna 2019.

Stav:

Obec Psáry je v současné době zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu z 90 %. Ostatní obyvatelé využívají ke svému zásobení soukromé zdroje a obecní studny. Kvalita vody ve studních není zjišťována, množství vody ve studních je dostatečné. Většinovým zdrojem vodovodu Psáry je širokoprofilová vrtaná studna HV1 hloubky 14 m s průměrnou vydatností 4 l/s (maximální 4,3 l/s). Druhý vrt HV2 není využíván. Menšinovým zdrojem vodovodu Psáry je zdroj Cihelna od společnosti TONDACH. Kvalita surové vody ve zdroji vrtané studny nevyhovuje vyhlášce č.376/2000 Sb. v ukazateli obsahu radonu. Voda je upravována provzdušněním v ÚV Psáry s kapacitou 9 l/s. Součástí úpravy vody Psáry je akumulace 20 m³ a čerpací stanice. Z ČS Psáry (Q = 9 l/s) je voda dopravována do vodovodní sítě v obci Psáry a do VDJ Vápenka 2 x 200 m³ (372,30/369,00 m n. m.), u kterého je umístěna ATS Vápenka, která zajišťuje zásobování výše položené části zástavby. Spotřebiště je rozděleno do dvou tlakových pásem: I. tlakové pásmo (322–355 m n. m.) je zásobeno z VDJ Vápenka 2 x 200 m³, II. tlakové pásmo (355–378 m n. m.) je zásobeno z ATS Vápenka. Vodovodní síť byla významně rozšířena v lokalitách stávající a nové zástavby. Na vodovodní síť Psáry navazuje vodovodní síť místní části Dolní Jirčany.

Koncepce řešení:

System zásobování obce Psáry pitnou vodou zůstane zachován i do budoucnosti. Vodovodní síť v obci se bude rozšiřovat ve stávající zástavbě a v závislosti na budoucí výstavbě, aby bylo možné zásobovat všechny obyvatele pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu.

Stávající spotřeba je cca 170 000 m³/rok, výhledově se však předpokládá zvýšení až na 250 000 m³/rok.

Z důvodu plánovaného odstavení zdroje Cihelna společnosti TONDACH (ponechání zdroje pouze pro vlastní účely) a posílení soběstačného zabezpečení dodávky pitné vody je nově navrženo napojení na nový zdroj vody – Posázavský vodovod. Přiváděcí řad je navržen z potrubí TLT DN 200 v délce cca 1 837 m. V intravilánu obce za armaturní šachtou bude dále vedeno potrubí TLT DN 150 v délce cca 1 500 m, vedoucí k čerpací stanici Štědřík. Za čerpací stanicí je přiváděcí řad navržen z potrubí HDPE d160 v délce cca 1 070 m, vedoucí do lokality stávajícího VDJ Na Vysoké a navrhovaného VDJ Vysoká II. Vodojemy budou vzájemně propojeny. Pro posílení zdroje do VDJ Vápenka bude z armaturní šachy v intravilánu obce veden přiváděcí řad z potrubí z HDPE DN 100 v délce cca 905 m. Stavba přiváděcích řadů bude etapizována.

Bilance potřeb pitné vody v zastavitelných plochách je uvedena v Tabulce bilance potřeb pitné vody a kanalizace v zastavitelných plochách. Uvedené zvýšení potřeby vody je v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě za předpokladu napojení na nový zdroj vody – Posázavský vodovod.

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifická potřeba pitné vody bydlení: 150 l/os-1.den-1
- koeficient denní nerovnoměrnosti kd: 1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh: 1,80
- u rodinných domů se předpokládá průměrné obsazení 4 obyvatel
- u jiných objektů než ty pro bydlení je zvoleno dle vyhlášky, případně odborným odhadem.

Splašková kanalizace a ČOV

Stav:

Obec Psáry má částečně vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Kanalizace byla vybudovaná z kameninových a PVC trub DN 300 v délce 7,19 km a z PVC trub DN 250 v délce 1,86 km. Součástí kanalizační sítě jsou tři čerpací stanice s výtlačnými řady z IPE trub DN 90 v délce 0,20 km. Celková délka kanalizační sítě je 9,25 km. Na kanalizaci je napojeno cca 90% obyvatel obce. Touto kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod Psáry. Jedná se o zrekonstruovanou mechanicko-biologickou aktivační čistírnu odpadních vod s kapacitou 1 088 m³/den, navrženou na počet 6 000 EO. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Zahořanského potoka. Na ČOV Psáry jsou přiváděny splaškové vody z obcí Dolní a Horní Jirčany. Zbytek splaškových vod se zachycuje v bezodtokých jímkách vyvážených na čistírnu odpadních vod Psáry nebo Jesenice.

Kanalizace je ve vlastnictví obce Psáry a je provozována firmou VHS a.s. Benešov.

Koncepce řešení:

S ohledem na rozvoj lokality a stávající hydraulické zatížení stokové sítě a ČOV Psáry je navrženo posílení páteřního kanalizačního sběrače a intenzifikace ČOV. Navržena je nová paralelní stoka, v horní části úseku navržena z potrubí PVC DN 500 v délce cca 640 m, v dolní části z potrubí PVC DN 600 v délce cca 547 m. Na nový paralelní sběrač bude přepojena většina hlavních stok odvádějící odpadní vody ze Psár a z Dolních a Horních Jirčan včetně jednotlivých stavbou dotčených kanalizačních přípojek. Stávající páteřní stoka DN 300 zůstane zachována.

Zvyšování kapacity ČOV Psáry je plánováno na celkovou kapacitu min. 8 000 EO optimálně 9 500 EO.

Stávající kapacita ČOV je nedostatečná a nemůže pokrýt rozvoj ve všech zastavitelných plochách. Proto bylo přikročeno k etapizaci výstavby. Výstavbu v zastavitelných plochách Z 17 U Hřbitova a Z 11 Pod Školou umožňuje až po zkapacitnění ČOV na 8 000 EO. Tyto plochy byly vybrány do etapy po zprovoznění zkapacitněné ČOV z těchto

důvodů: Tyto plochy mají největší dopad. Ze všech zastavitelných ploch produkují dle odhadů 24% splašků. Jedná se o plochy, které jsou dosud v nezastavěné krajině na vysoce bonitních půdách.

U staveb pro rodinnou rekreaci v plochách [RI1] a [RI2], kde není napojení na ČOV možné, budou navrhovány domovní čistírny odpadních vod event. bezodtoké jímky s vyvážením odpadních vod na ČOV.

V následující tabulce je uvedena bilance produkce splaškových vod ve vymezených zastavitelných plochách. Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod je uvažován hodnotou 5,0.

Tabulka bilance potřeb pitné vody a kanalizace v zastavitelných plochách

Označení	Název	Počet rodinných domů	Další výstavba	Počet objektů	Napojených osob / prvků	Specifická potřeba vody (l / osoba / den)	Specifická potřeba vody (l / prvek / den)	Vodovod Průměrná denní potřeba (m ³ / den)	Vodovod Maximální denní potřeba (m ³ / den)	Vodovod Maximální hodinová potřeba (l / s)	Splašková kanalizace Max. produkce splašků (l / s)
Z 01	U Cihelny	0	sběrný dvůr	1	5	104		0,52	0,70	0,01	0,04
Z 02	Nová škola	0	např. hřiště, případná dostavba	1	120	25		3,00	4,05	0,08	0,23
Z 03	U Křížku	3	hasičská zbrojnice	3	17	150		2,55	3,44	0,07	0,20
Z 04	Na Lukách – Polní	10		10	40	150		6,00	8,10	0,17	0,47
Z 05	K Lůžku	7		7	28	150		4,20	5,67	0,12	0,33
Z 06	Zátokova	9		9	36	150		5,40	7,29	0,15	0,42
Z 07	Prašná	3		3	12	150		1,80	2,43	0,05	0,14
Z 08	Pod Třešňovkou	9		9	36	150		5,40	7,29	0,15	0,42
Z 09	Pod Vysokou	24		24	96	150		14,40	19,44	0,41	1,13
Z 10	Sportovců		sport	2	220	55		12,10	16,34	0,34	0,95
Z 11	Pod školou	20	občanská vybavenost	35	140	150		21,00	28,35	0,59	1,64
Z 12	V Třešňovce	6		6	24	150		3,60	4,86	0,10	0,28
Z 13	Slepá – u potoka		fotbalové hřiště	1	30	55		1,65	2,23	0,05	0,13
Z 14	U Lesa		lesní školka	1	20	25		0,50	0,68	0,01	0,04
Z 15	U Kukuláku		venkovní hřiště se zázemím	1	20	55		1,10	1,49	0,03	0,09
Z 16	Nový hřbitov		hřbitov	1	1		1000	1,00	1,35	0,03	0,08

Z 17	U Hřbitova	40		40	160	150		24,00	32,40	0,68	1,88
Z 18	Ke Kukuláku		silnice	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
Z 19	Mordýřka		7 zahrad	7	14	100		1,40	1,89	0,04	0,11
Z 20	Nad Zahořanským potokem		fotbalové hřiště, šatny	1	30	55		1,65	2,23	0,05	0,13
Z 21	Čistírna u potoka		čistírna	1	2	104		0,21	0,28	0,01	0,02
Z 22	Za Lagunou	14		14	56	150		8,40	11,34	0,24	0,66
Z 23	Bezejmenná	10		10	40	150		6,00	8,10	0,17	0,47
Z 24	Ve Stráži	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 25	Pod Vápenkou	4		4	16	150		2,40	3,24	0,07	0,19
Z 26	Antonína Šimka	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 27	Bába – Na Stráni	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 28	Bába – Na Okraji	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 29	Bába – U Lesa	7		7	28	150		4,20	5,67	0,12	0,33
Z 30	Úvozová	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 31	Na Stráni	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 32	Ve Ztraceném	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 33	Hřiště u potoka		hřiště	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
Z34	Pražská		bytový dům cca 20 bytů	1	60	150		9,00	12,15	0,25	0,70
Z35	U Lůžka		Veřejné prostranství								
Z36	Houbová	6		6	24	150		3,60	4,86	0,10	0,28
Z37	Na Mokřínách	3		3	12	150		1,80	2,43	0,05	0,14
Z38	U Školy	2		2	8	150		1,20	1,62	0,03	0,09
Z39	Zahrady U Laguny		jen zahrádky bez staveb	1	1		5000	5,00	6,75	0,14	0,39
Z40	Vodojem Na Vysoké		vodojem	1	1	104		0,10	0,14	0,00	0,01

Z41	Chaty v lese										
Z42	U Štědříku	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z43	Pod Bábou	0	silnice	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
Z44	U Vysoké	0	silnice	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
Z45	Nad Můstkem	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
P01	U Jirčanské návsi		multifunkční objekt	15	-	-		8,95	12,08	0,25	0,70
P02	Štědřík		OV + lehká výroba	1	15	72		1,08	1,46	0,03	0,08
P03	U Potoka		50 bytů	1	150	150		22,50	30,38	0,63	1,76
	Celkem:	126 + 60 po zkapacitnění		238	1498			191,11	258,2	5,4	14,98
	výstavba až po zkapacitnění ČOV:			45,00	60,75	1,27	3,52				

Koncepce odvádění povrchových vod:

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou přednostně realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě. U novostaveb rodinných domů je navržena povinnost výstavby retenčních nádrží z důvodu zvýšení využití těchto vod pro zalévání zahrad a z toho plynoucích úspor ve spotřebě vody z vodovodního řadu.

Odvodňovací zařízení

Na řešení území se nachází stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ).

Dále se na území nachází stavba vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ).

Územní plán tato odvodňovací zařízení chrání. Je nutné zachovat jejich funkčnost, proto jsou vymezeny podmínky, které umožňují jejich údržbu. Odvodňovací zařízení není možné znečišťovat.

Rozvod plynu

Na severním okraji Dolních Jirčan je vybudována plynová regulační stanice redukující zemní plyn přivedený vysokotlakým plynovodem na úroveň plynovodu středotlakého. Odtud je plyn rozveden prakticky po celém území Dolních Jirčan a Psár. V současné době využívá plyn, převážně k vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, cca 70 % obyvatel.

Středotlaký plynovodní systém je ve vlastnictví Pražské plynárenské Distribuce, a.s., která jej též provozuje.

Technické výpočty:

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu cca 185 rodinných domů a 80 b.j. v bytových domech.

Maximální hodinová potřeba zemního plynu uvažována hodnotou $2,4 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$ pro bytovou jednotku a $3,2 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$ pro rodinný dům.

Pro stanovení potřeby plynu byl učiněn předpoklad skladby bytů: 80 b.j. v bytových domech, 300 b.j. v rodinných domech.

Přírůstek maximální hodinové potřeby zemního plynu u staveb pro bydlení činí $Q_h = (2,4 \times 80) + (3,2 \times 185) = 784 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$

při zavedení koeficientu současnosti $k=1 / 326 \text{ } 0,15 = 0,42$

$Q_m = 0,42 \times 784 = 329 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$

Územní plán dále vytváří podmínky pro výstavbu staveb občanské vybavenosti. U těchto staveb je spotřeba stanovena odborným odhadem.

$Q_m = 300 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$

Stávající páteřní STL plynovody jsou dostatečně kapacitní i pro plánovaný rozvoj obce.

Zásobování elektrickou energií

Využití zastavitelných ploch je podmíněno vybudováním příslušné infrastruktury.

Odhad spotřeb elektrické energie:

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy Z01 až Z10, Z12 až Z16, Z18 – Z42, které obvykle zahrnují jednotlivé parcely. Změny v těchto lokalitách nejsou z hlediska zásobování elektrickou energií podstatné.

Budou napojeny na stávající síť, případně bude navrženo její prodloužení.

Dále navrhuje tyto plochy, kde dochází k podstatnému navýšení:

Zastavitelná plocha Z11 Pod Školou: $P_i = 1 \text{ } 100 \text{ kW}$, $P_p = 340 \text{ kW}$

Zastavitelná plocha Z17U Hřbitova: $P_i = 1 \text{ } 200 \text{ kW}$, $P_p = 360 \text{ kW}$

Napojení zastavitelné plochy Z 11 Pod Školou a Z 17 U Hřbitova na elektrické rozvody budou podrobně řešeny v regulačním plánu na žádost (předpokládá se umístění nové trafostanice).

Územní plán navrhuje přeložku vedení vysokého napětí v úseku mezi zastavitelnými plochami Z 12 V Třešňovce a Z 02 Nová škola tak, aby (s výjimkou odbočky k distribuční stožárové trafostanici v ulici Pod Kostelem) nezasahovala do zastavitelné plochy Z 11 Pod Školou z důvodu efektivního využití území.

Jsou respektovány ochranná pásma a koridory rozvodů nadřazeného významu.

Ochranná pásma

Zákonem č.158/2009 Sb. byla stanovena ochranná pásma elektrických zařízení. Pro zařízení vybudovaná před účinností tohoto zákona však platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů (zákon č.79/1957 Sb., zákon č.222/1994 Sb., zákon č. 458/2000 Sb.).

Druh el. zařízení ochranné pásmo:

podzemní vedení 1 m – od krajního kabelu

Druh el. zařízení ochranné pásmo do r. 1994 :

nadzemní vedení nad 1–35kV včetně 10m, od krajního vodiče

elektrická stanice nad 1–52kV 30m, od oplocení, obezdění

Druh el. zařízení ochranné pásmo od r. 1995:

nadzemní vedení nad 1–35kV včetně vodiče bez izolace 7m, od krajního vodiče

nadzemní vedení nad 1–35kV včetně vodiče s izolací 2m, od krajního vodiče

závěsná kabelová vedení 1–35kV včetně 1m, od kabelu

elektrická stanice nad 1–52kV – stožárová 7m, od konstrukce

elektrická stanice nad 1–52kV – kompaktní, zděná 2m, od obvodového zdiva

elektrická stanice nad 1–52kV – vestavěná 1 m, od obestavění

Nakládání s odpady

V obci je organizován sběr komunálního odpadu pravidelným svozem. Komunální odpad se odváží k likvidaci mimo řešené území. Tříděný odpad sbíraný do velkoobjemových kontejnerů se odváží k dalšímu zpracování mimo řešené území. V zastavitelném území Z01 – U Cihelny je navržen sběrný dvůr jako náhrada za areál bývalého zemědělského družstva. Sběrný

dvůr bude sloužit k přechodnému uskladnění odpadů následným odvozem k dalšímu zpracování mimo řešené území.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

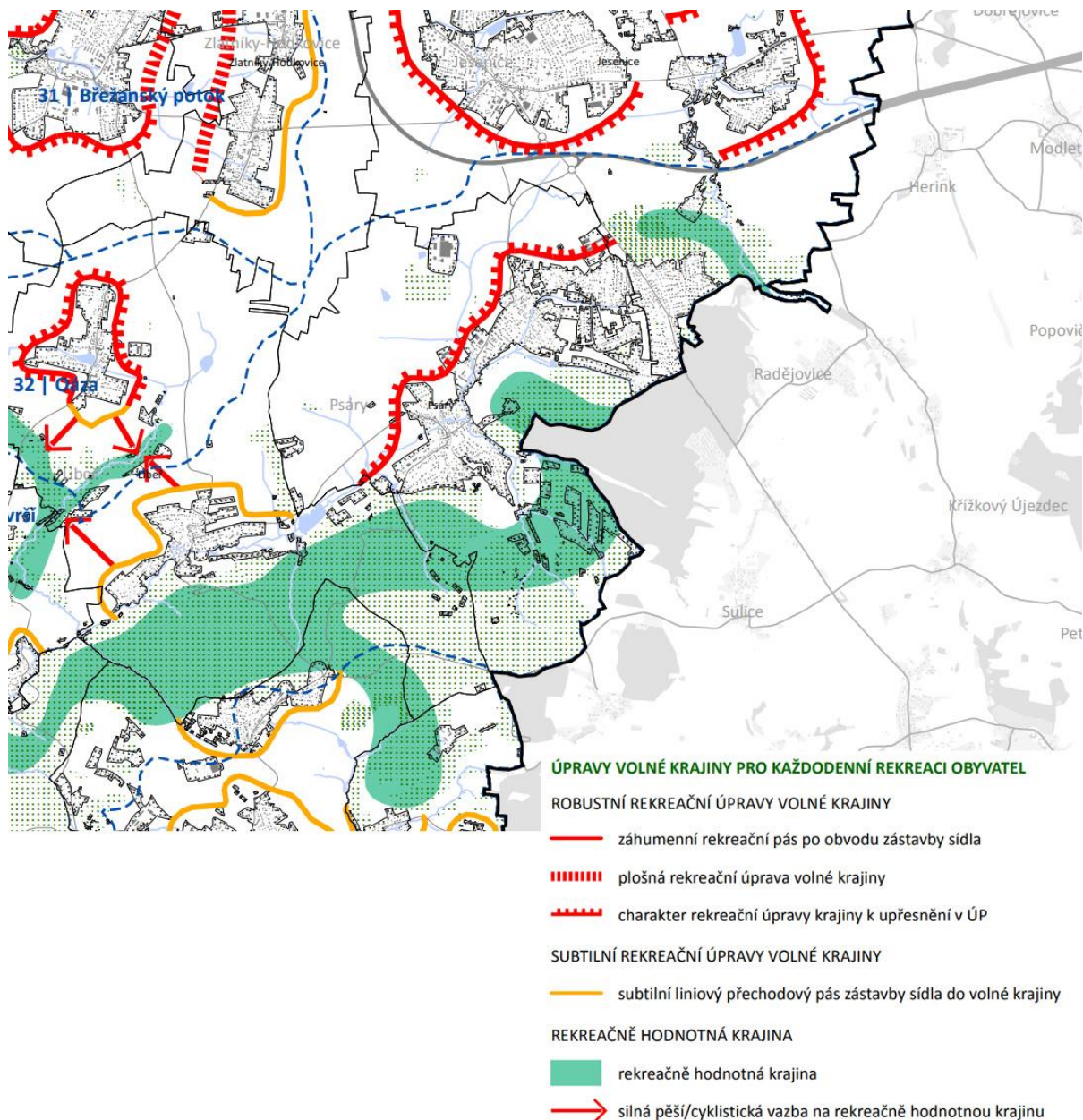
V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

M.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území.

Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny docílí harmonického zapojení sídel do krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability územní plán zachovává a doplňuje prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel. Územní plán zabraňuje rozšíření zastavitelného území o neadekvátní zástavbu.

Územně analytické podklady řadí obec Psáry do oblastí ohrožených erozí z větrné a vodní energie a s velmi nízkou průměrnou retencí v území. Uspořádání krajiny navržené územním plánem se stane součástí řešení, které přispěje ke snížení těchto negativních jevů v území. Ke snížení účinnosti jevů vyvolaných nízkou retencí, vodní a větrnou erozí a souvisejících negativních dopadů do životního prostředí ÚP navrhuje na západní a severozápadní straně zastavitelného území obce souvislý pás zeleně (zejména [ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY). Tyto plochy přírodního charakteru budou zároveň vizuální protihlukovou a protiprachovou clonou vůči plánované dálnici D3. Tato plocha mimo zlepšení životního prostředí vytvoří přirozenější přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Tato volně přístupná zeleň bude sloužit k rekreaci a bude zde vést okružní cesta pro pěší a cyklisty. Tento souvislý pás zeleně je rovněž v souladu s územní studií krajiny správního obvodu ORP Černošice, ve které je ve výkresu Koncepce uspořádání krajiny tento pás zakreslen jako pás krajiny upravený k rekreačnímu využití. Územní plán dále klade důraz na zjemnění měřítka krajiny, což bude realizováno doplněním alejí podél cest a respektem k pozitivním krajinotvorným prvkům.



Výřez z výkresu celkového řešení/ Koncepce uspořádání krajiny /rekreační využití krajiny II (B.2a-II), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

M.6. Územní systém ekologické stability

Základním prvkem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability. Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených pásy (biokoridory), která umožňuje přežívání volně žijících organismů a jejich migraci krajinou. Celý systém má specifické požadavky na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji (sukcesi) měla maximálně blížit přírodním ekosystémům.

Návrh územního systému ekologické stability využívá principu vytváření ucelených větví. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem).

Podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny obce Psáry jsou:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – 2. aktualizace
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Černošice
- Územní plán sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany, ve znění pozdějších změn
- Vymezení ÚSES ve schválené územně plánovací dokumentaci okolních obcí
- Komplexní pozemková úprava v k.ú. Jesenice (návrh 02/2015).
- Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice
- Data z mapování biotopů včetně aktualizace 2007–2020 – aplikace MapoMat (2.0.0.3)

Hlavním východiskem pro řešení regionální úrovně územního systému ekologické stability jsou zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

Řešení a vymezení místní úrovně územního systému ekologické stability

Řešení místní úrovně územního systému ekologické stability částečně vychází z podkladových dokumentací, z nichž se nejvýznamněji uplatnila Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice a vymezení územního systému ekologické stability v územně plánovací dokumentaci navazujících obcí a v komplexních pozemkových úpravách. Dále byly v řešení zohledněny následující přístupy a jevy:

□ uplatnění principu tvorby soustav prvků územního systému ekologické stability

□ aktuální stav a limity využití území

□ jiné územně plánovací záměry změn ve využití území

□ metodickými nástroji stanovené limitující prostorové a funkční parametry pro jednotlivé typy skladebných částí územního systému ekologické stability.

M.7. Zdůvodnění vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Územní plán vymezuje v textové i ve výkresové části veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšnou stavbou (VPS) je stavba pro veřejnou infrastrukturu [§ 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona] určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy dopravní a technické infrastruktury, pro které lze vyvlastnit.

Označení	Popis veřejně prospěšné stavby	Odůvodnění
WD 01	Veřejně prospěšná stavba D005 Dálnice D3	Závazný požadavek Zásad územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace, zlepšení dopravní situace
WD 02	Koridor pro VPS D005 – koridor přivaděče pro dálnici	Závazný požadavek Zásad územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace
WD 03	Místní komunikace	zlepšení dopravní situace v sídle Dolní Jirčany
WT 03	Technická infrastruktura – sběrný dvůr	Zajištění shromažďování a sběru vybraných složek komunálních odpadů

Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření jsou opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Označení	Popis veřejně prospěšné stavby	Odůvodnění
WO 01a-c	ÚSES k založení	založení prvků územního systému ekologické stability
WO 02a-e	Zelené pásy – opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny	zvyšování retenčních schopností území
WO 03a-b	Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami – suché poldry	snížení ohrožení v území ohroženými povodněmi

M.8. Zdůvodnění vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby

Označení	Popis	Katastrální území	Parcelační číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje	Odůvodnění
PO 01	Rozšíření areálu školy	Dolní Jirčany	75/99, 75/59, 75/89, 75/109, 75/112	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, která je veřejnou infrastrukturou dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3. stavebního zákona
PO 02	Rozšíření hřbitova	Psáry	228/26	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, která je veřejnou infrastrukturou dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3. stavebního zákona

Veřejná prostranství

Označení	Popis	Katastrální území	Parcelační číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje	Odůvodnění
PP 01	Park Štědřík	Dolní Jirčany	621/2, 621/4, 621/1, 621/3	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. stavebního zákona
PP 02	U Potoka	Psáry	29/2, 1089/19, st.	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. stavebního zákona

M.9. Zdůvodnění vymezených ploch a koridorů územních rezerv

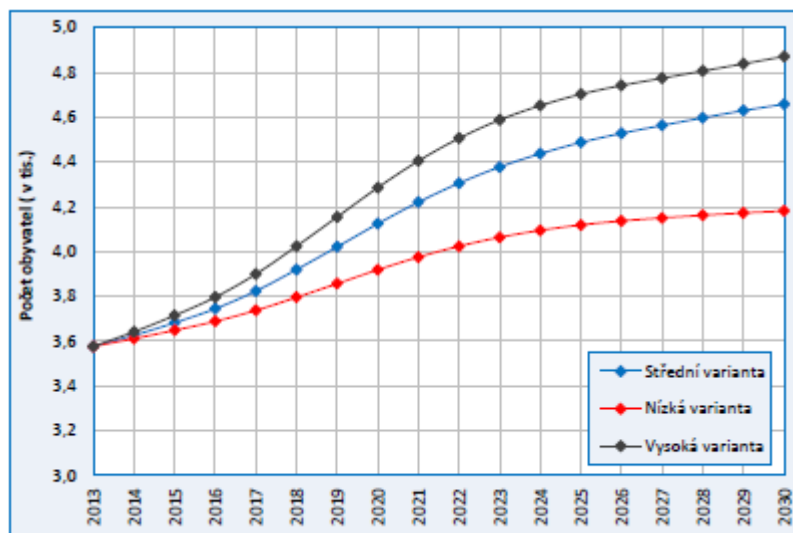
Územní rezervy nebyly vymezeny.

M.10. Zdůvodnění vymezených ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie nebyly vymezeny.

N. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území obce je poměrně rozsáhlé, je využito ne hospodárně, s množstvím proluk. Tento územní plán podporuje další výstavbu v rámci zastavěného území obce. Většina zastavitelných ploch je přejata z předchozí územně plánovací dokumentace. Větší zastavitelné plochy jsou stanoveny pouze v návaznosti na stávající zástavbu obce a jsou omezeny na nutné minimum.



Očekávaný vývoj celkového počtu obyvatel, 2013–2030 zdroj: Prognóza vývoje početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva obce Psáry na období 2014–2030¹⁾

Dle prognózy vývoje početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva obce Psáry na období 2014–2030¹⁾ se bude počet obyvatel obce nadále zvyšovat. Obec má tedy pozitivní trend ve vývoji počtu obyvatelstva. Územní plán vymezuje v první řadě nové zastavitelné plochy pro bydlení uvnitř zastavěného území a další nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území z důvodu pokrytí poptávky po bydlení.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a potenciálu rozvoje celého území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu zohledňující charakter území a polohu v rámci sídla.

Definice ploch s rozdílným způsobem využití umožňují účelné využití zastavěného území. Důvodem vymezení ploch smíšených obytných je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel obytného území.

Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a změn v krajině

Rozvojový potenciál tvoří zejména nově vymezované plochy bydlení a plochy smíšené obytné, které jsou v první řadě umísťovány v prolukách navazujících na zastavěné území. Další rozvojové plochy jsou pak vymezovány v bezprostřední návaznosti na vlastní sídlo. Dále jsou vymezovány funkční plochy pro občanské vybavení a sport a rekreaci, kterých je ve stávajícím zastavěném území nedostatek. Zastavitelná území stanovená v původním platném ÚP a jeho změnách byla v naprosté většině případů respektována z důvodu kontinuity územního plánování. Územní plán odebírá lokalitu K5 a P12Z (dle značení původní ÚP) ze zastavitelných ploch a územní rezerva B3 (dle značení původní ÚP) je vypuštěna. Lokalita K5 je vypuštěna z důvodu špatného, až nerealizovatelného dostatečného dopravního napojení a rozporu s urbanistickou koncepcí (zejména zamezení srůstání sídel Psáry a Dolní Jirčany). Lokalita P12Z z důvodu transformace průmyslového areálu a celkového útlumu těžby. Nachází se rovněž v chráněném ložiskovém území. Rezerva B3 je vypuštěna z důvodu špatného, až nerealizovatelného dostatečného dopravního napojení a rozporu s urbanistickou koncepcí (zejména zamezení srůstání sídel Psáry a Dolní Jirčany) a umístění v I. třídě ochrany půdního fondu. U této třídy je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:

ozn. nové	ozn. předchozí	k.ú	název	Vynětí z PUPF L	Zdůvodnění a vyhodnocení
Z01	Z5-27	Dolní Jirčany	U Cihelny		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 5, kde je definována jako TI (návrh technické infrastruktury), nový ÚP funkci přebírá a navrhuje její rozšíření. Navazuje na zastavěné území s funkční plochou [T] plocha technické infrastruktury. Území je vymezeno podél stávající obslužné komunikace.
Z02	Z5-11, Z5-26, Z5-01, Z5-14, Z5-29a	Dolní Jirčany	Nová škola		Rozšíření areálu školy. Nový ÚP zastavitelné území rozšiřuje na úkor plochy NS a nezastavěného území definované v ÚP, ZM č. 3 jako zemědělská půda. Třída ochrany BPEJ je na většině zastavitelné plochy 1. Vynětí pro budoucí možné rozšíření školy je ve veřejném zájmu. Území je napojeno na stávající obslužnou komunikaci. Prostupnost území bude zajišťovat také nově navržená cyklo a pěší komunikace.
Z03	Z4-1	Dolní Jirčany	U Křížku		Území navržené zastavitelné plochy je v původním ÚP, ZM č. 4 definované jako stávající zemědělská půda a návrh pásu doprovodné a izolační zeleně (K1) kolem přeložky silnice II/105 a část plochy v ÚP, ZM č. 3 definované jako B (stávající bydlení městského typu), nový ÚP přebírá plochu vymezenou pro bydlení jako [BV2] Bydlení venkovské v zahradách a navrhuje funkci [OV] Občanské vybavení veřejné a [ZU] Zeleň – parky a parkově upravené plochy na úkor zemědělské půdy a K1. Plocha [OV] je určena zejména pro umístění hasičské zbrojnice. Vymezením dochází k umožnění výstavby v této části sídla a taktéž k vhodnému doplnění vstupu do něj. Výstavba by tak měla tvořit protiváhu stávající škole nacházející se přes silnici a umožnit vznik plnohodnotné ulice. Plocha je vymezena podél stávající komunikace II. třídy. Dopravní obsluha bude jednak zajištěna z této komunikace a jednak ze stávající obslužné komunikace procházející územím.
Z04		Dolní Jirčany	Na Lukách – Polní		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP ZM č. 3. Zde měla funkci B15S (návrh pro bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávajících místních komunikací a také nově navrženými zklidněnými komunikacemi se smíšenou dopravou.
Z05		Dolní Jirčany	K Lůžku		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP ZM č. 3. Zde měla funkci B15J (návrh pro bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obslužnost bude zajištěna ze stávajících místních komunikací.
Z06		Dolní Jirčany	Zátokova		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP ZM č. 3. Zde měla funkci B16 (návrh pro bydlení městského typu) a CHA (stávající chaty v urbanizovaném území), nový ÚP navrhuje území scelit na funkci [BI] Bydlení individuální.

				Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávajících místních komunikací a také z nové navazující obslužné komunikace.
Z07		Dolní Jirčany	Prašná	Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. Zde měla funkci B (stávající bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obslužnost bude zajištěna ze stávajících místních komunikací.
Z08		Dolní Jirčany	Pod Třešňovkou	Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. Zde měla funkci B12V (návrh pro bydlení městského typu) a CHA (stávající chaty v urbanizovaném území), nový ÚP navrhuje odpovídající funkční plochy [BI] Bydlení individuální a [SX] Plochy smíšené obytné jiné – rekreační. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obslužnost u funkční plochy [BI] je zajištěna z pozemku p.č.141/1. U funkční plochy [SX] je předpoklad, že bude sloužit jako zahrada připojená k blízkým RD nebo chatám.
Z09		Dolní Jirčany	Pod Vysokou	Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. Zde měla funkci B12V (návrh pro bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální a [SX]. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna novými obslužnými komunikacemi a také cyklo a pěší komunikací bez motorové dopravy.
Z10		Dolní Jirčany	Sportovců	Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. V původní ÚP měla funkční plochu T11 (návrh sportu a tělovýchovy), nový ÚP navrhuje funkci [OS1] Občanské vybavení – sport. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikace.
Z11		Dolní Jirčany	Pod Školou	Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. V původním ÚP ZM č. 3 B12B (návrh pro bydlení městského typu) a S13B (návrh komerční služby), nový ÚP lokalitu sceluje a vymezuje funkčně pro [SC1] Smíšené obytné centrální. Lokalitu je nutné řešit komplexně. Měla by poskytnout dostatek občanského vybavení a stát se rozšířením centra Dolních Jirčan v bezprostřední blízkosti školy. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace. Výstavba by tak měla tvořit protíváhu stávající zástavbě nacházející se přes silnici a umožnit vznik plnohodnotné ulice. Plocha je vymezována podél stávající komunikace II. třídy. Dopravní obsluha bude jednak zajištěna z této komunikace a jednak z nově navržených obslužných komunikací procházejících územím. Podél SZ hranice území je navržena cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z12	B13A,B	Dolní Jirčany	V Třešňovce	Plocha je součástí území vymezeného v původní ÚP, ZM č. 3 jako plocha B13A a B (návrh a stávající bydlení městského typu), nový ÚP definuje plochu pro funkci BI (bydlení individuální). Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikace. Podél SZ hranice území je navržena cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z13	Z5-25a, Z5-25b, Z5-29a	Dolní Jirčany	Slepá – u potoka	Sloučení a úprava ploch vymezených v původním ÚP, ZM č. 5 jako územní rezerva SM (smíšené obytné) a návrh NS (plochy smíšené nezastavěného území), nový ÚP lokalitu definuje jako návrh [OS2] Občanské vybavení – sport na přírodních plochách. ÚP respektuje záměr obce zde vybudovat přírodní koupaliště. Plocha určená zejména pro vodní nádrž se souvisejícím zázemím a parkovištěm pro návštěvníky. Dopravní obsluha je zajištěna ze stávající místní komunikace.
Z14		Dolní Jirčany	U Lesa	Plocha je součástí území vymezeného v původním ÚP, ZM č. 3 jako KZS (stávající krajinná zóna smíšená), nový ÚP plochu definuje jako [OV] Občanské vybavení veřejné. Plocha určená pro umístění zázemí lesní školky. Dopravní obsluha je zajištěna ze stávající obslužné komunikace, plocha také navazuje na stávající pěší cestu vedoucí podél Zahořanského potoka.
Z15		Dolní Jirčany	U Kukuláku	Plocha převzata z původního ÚP, ZM č. 3 kde je definovaná jako T12 (návrh pro tělovýchovu a sport), nový ÚP plochu definuje jako [OS2] Občanské vybavení – sport na přírodních plochách. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z16	Z5-29f	Psáry	Nový hřbitov	Součást plochy vymezené v původním ÚP, ZM č. 5 jako územní rezerva NS (plochy smíšené nezastavěného území), nový ÚP plochu vymezuje pro [OH] Občanské vybavení – hřbitovy. Plocha je v přímé návaznosti na stávající hřbitov, který má nedostatečnou kapacitu. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z17	Z5-28a, Z5-28b	Psáry	U Hřbitova	Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. V původní ÚP, ZM č. 3 byla část plochy vymezena jako B6 (návrh bydlení městského typu) a ÚP, ZM č. 5 plochy BI (návrh bydlení v rodinných domech), nový ÚP vymezuje plochy pro [BV2] Bydlení venkovské v zahradách a [BI] Bydlení individuální. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace. Vymezením dochází k umožnění výstavby v této části sídla a taktéž k vhodnému doplnění vstupu do něj. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy, dále pomocí nových místních komunikací navazujících na stávající komunikace v blízkosti území. Prostupnost území budou zajišťovat také nově

					vymezené cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z18		Dolní Jirčany	Ke Kukuláku		Nově vymezené veřejné prostranství s dopravní infrastrukturou. Důvodem je stavba sběrné komunikace D03, která dopravně propojuje ulici Hlavní a Ke Kukuláku.
Z19		Psáry	Mordýřka		Nově navržená zastavitelná plocha funkce [RZ] Rekreační – zahrádkové osady, v původním ÚP, ZM č. 3 definovaná jako stávající zemědělská půda. Jedná se o plochu obklopenou zástavbou staveb pro rodinnou rekreaci. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z20	Z5-31	Psáry	Nad Záhořanským potokem		Převzato z původního ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako RN (návrh rekreace), nový ÚP území vymezuje pro [OS2] Občanské vybavení – sport na přírodních plochách, bez změny velikosti. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy, dále pomocí nové navazující místní komunikace. Podél jižní hranice území povede také cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z21		Psáry	Čistírna u potoka		Převzato z původního ÚP, ZM č. 3, kde je plocha definovaná jako TI1 (ČOV), nový ÚP funkci přebírá bez změny velikosti. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z22	Z5-34	Psáry	Za Lagunou		Převzato z původního ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako B (návrh bydlení městského typu) a je součástí plochy vymezené v ÚP, ZM č.3 jako B1 (návrh bydlení městského typu), nový ÚP plochu vymezuje pro [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Dopravní obsluha bude zajištěna nově navrženými komunikacemi v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z23		Psáry	Bezejmenná		Součástí plochy vymezené v původním ÚP, ZM č. 3 jako B4S (návrh bydlení městského typu), nový ÚP plochu vymezuje pro [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávajících místních komunikací a také z nově navržené komunikace prostupující územím.
Z24		Psáry	Ve Stráži	ANO	Součástí plochy vymezené v původním ÚP, ZM č. 3 jako B (stávající bydlení městského typu), nový ÚP plochu vymezuje pro [BI] Bydlení individuální. Jedná se o lesní pozemek, na kterém stojí stavba pro rodinnou rekreaci. Plocha je vymezena podél stávající komunikace II. třídy.
Z25	Z5-12, Z5-15, Z5-18	Psáry	Pod Vápenkou		Převzato z původní ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako zastavitelná s návrhem pro B (bydlení městského typu), nový ÚP plochu definuje pro [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna z nově navržené obslužné komunikace.
Z26		Psáry	Antonína Šimka	ANO	Součástí plochy vymezené v původní ÚP, ZM č. 3 jako CHB (stávající chaty v krajinném prostředí), nový ÚP vymezuje plochu pro [RI1] Rekreační individuální v krajině. Lesní pozemek dle zjištění IN SITU slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z27		Psáry	Bába – Na Stráni	ANO	Lesní pozemky vymezené v původní ÚP, ZM č. 3 jako stávající účelová komunikace, nový návrh ÚP upravuje hranici ploch [RI1] Rekreační individuální v krajině a veřejného prostranství [P] dle faktického stavu zjištěného IN SITU. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z28		Psáry	Bába – Na Okraji	ANO	Nově vymezená zastavitelná plocha pro [RI1] Rekreační individuální v krajině, v původní ÚPZM č. 3 funkční plocha lesy. Jedná se o plochu, která dle zjištění na místě slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z29		Psáry	Bába – U Lesa	ANO	Nově vymezené veřejné prostranství – komunikace a zastavitelná plocha s funkcí [RI1] Rekreační individuální v krajině a [ZP1] Zeleň přírodního charakteru – břehová a doprovodná, v původní ÚP, ZM č. 3 funkční plocha lesy. Nově vymezené plochy s funkcí RI1 slouží dle zjištění na místě jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z30		Psáry	Úvozová	ANO	Nově vymezená zastavitelná plocha s funkcí [RI1] Rekreační individuální v krajině, v původním ÚP, ZM č. 3 funkční plocha lesy. Jedná se o plochu, která dle zjištění IN SITU slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna úpravou stávající smíšené komunikace.
Z31		Psáry	Na Stráni		Nově vymezená zastavitelná plocha s funkcí [RI1] Rekreační individuální v krajině, rozšiřuje zastavitelné území na úkor území definovaného v původní ÚP, ZM č. 3 KZS (krajinná zóna smíšená). Jedná se o plochu, která dle zjištění na místě slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z32		Psáry	Ve Ztraceném	ANO	Plocha je součástí plochy vymezené v původní ÚP, ZM č. 3 jako CHB (stávající chaty v krajinném prostředí), nový ÚP navrhuje funkci [RI1] Rekreační individuální v krajině. Jedná se o plochu, která dle zjištění na místě slouží jako

				oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z33		Psáry	Hřiště u potoka	Vyhovění požadavku obce na zřízení hřiště přírodního charakteru, které by bylo v návaznosti na stávající fotbalové hřiště. V původní ÚP, ZM č. 3 „krajinná zóna smíšená“, dle KN orná půda III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Narovnává se hranice mezi zastavitelným a nezastavěným územím. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající sběrnou komunikaci, která vede podél území. Podél SZ hranice území bude vybudována nová cyklo a pěší komunikace.
Z34	Z5-04	Dolní Jirčany	Pražská	Zastavitelná plocha převzata z původní ÚP ZM č. 5. Navrhované funkční využití SM Smíšené obytné – komerční vybavenost je revidováno na[BH2] Bydlení hromadné – Pražská. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Plocha je vymezována podél stávající komunikace II. třídy.
Z 35		Dolní Jirčany	U Lůžka	Nově vymezené veřejné prostranství [P]. Důvodem je stavba cyklo a pěší komunikace D45 a D47, které propojují ulice Horní a K Lůžku.
Z36		Dolní Jirčany	Houbová	Jedná se o vhodné doplnění a uzavření stávajícího zastavěného území. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Navrhované funkční využití je [SX] Plochy smíšené obytné jiné – rekreační. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikace a na nově prodlouženou cyklo a pěší komunikaci.
Z37		Psáry	Na Mokřínách	Jedná se o vhodné doplnění stávajícího zastavěného území. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou s funkční plochou [BI] Bydlení individuální. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci. Skrz území je navržena cyklo a pěší komunikace.
Z38		Dolní Jirčany	U Školy	Jedná se o vhodné doplnění a uzavření stávajícího zastavěného území. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou s funkční plochou [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Dopravní obsluha je zajištěna rozšířením stávající místní komunikace.
Z39		Psáry	Zahrady U Laguny	Narovnání právního a faktického stavu. Pás sadů a zahrad tvoří měkkou hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím. Zastavitelné území umožňuje rozšíření zahrad majitelům přilehlých rodinných domů.
Z40		Dolní Jirčany	Vodojem Na Vysoké	Jedná se o pozemek na okraji lesa vedle stávajícího vodojemu. Scelení plochy technické infrastruktury je vhodným řešením. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z41		Psáry	Chaty v lese	Na lesních pozemcích dle zjištění IN SITU jsou postaveny stavby pro rodinnou rekreaci, které jsou zároveň zapsány v katastru nemovitostí, mají zapsané č. ev. a mají zapsaný způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci. Zápis v katastru územní plán považuje jako potvrzení legality stavby. Funkční plocha je vymezována jako [RI2] Rekreace individuální v lese. Přípustné jsou pouze udržovací práce. Často bez přístupové komunikace.
Z42		Dolní Jirčany+ Psáry	U Štědříku	Jedná se o vhodné doplnění a uzavření stávajícího zastavěného území mezi silnicí a cestou. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou s funkcí [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající komunikaci II. třídy.
Z43		Psáry	Pod Babou	Stávající lesní pozemky (plocha KZP) jsou vymezeny jako plochy veřejného prostranství [P] dle faktického stavu zjištěného IN SITU. Jedná se o jedinou přístupovou cestu k pozemkům v lokalitě. Územní plán v této poloze stávající cesty navrhuje místní komunikaci D35. Plocha navržena k vynětí z PUPFL
Z44		Dolní Jirčany	U Vysoké	Stávající lesní pozemky (plocha KZP) jsou vymezeny jako plochy veřejného prostranství [P] dle faktického stavu zjištěného IN SITU. Jedná se o jedinou přístupovou cestu k pozemkům v lokalitě. Územní plán v této poloze stávající cesty navrhuje místní komunikaci. Plocha navržena k vynětí z PUPFL
Z45	B3a	Psáry	Nad Můstkem	Dle původního ÚP, Jedná se o vhodné doplnění a uzavření stávajícího zastavěného území. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou s funkcí [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Předpokládá se že pozemek bude připojen jako zahrada k sousednímu pozemku s RD.
P01	Z4-3	Dolní Jirčany	U jirčanské návsi	Převzata z původního ÚP, ZM č. 4, kde je plocha definovaná jako SV1 (návrh veřejné služby), nový ÚP plochu vymezuje pro [SC4] Smíšené obytné centrální 4. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci. Je navrženo bez průjezdného propojení územím a parkovací plochy.
P02	Z5-23, Z5-24b	Dolní Jirčany	Štědřík – JZD	Dle původního ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako SC (návrh plochy smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost), nový ÚP plochu funkčně rozděluje na [OK] – Štědřík (občanské vybavení komerční – Štědřík) a [HS] Plochy smíšené výrobní – výroba a služby. Dopravní obsluha je navržena úpravou stávající komunikace napojené na křižovatku na komunikaci II. třídy. Je navrženo také protažení cyklostezky skrz území.

P03	Z6-01	Psáry	U Potoka	Dle původního ÚP, ZM č. 6, kde je plocha definovaná jako SC (návrh plochy smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost), nový ÚP plochu vymezuje pro [SC3] Smíšené obytné centrální 3 – U Potoka a veřejné prostranství [P]. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající komunikace III. třídy.
-----	-------	-------	----------	--

Zdůvodnění vymezení změn v krajině

Západní a severozápadní strana současně zastavěného nebo zastavitelného území obce je v současnosti tvrdým rozhraním mezi zástavbou a zemědělsky obhospodařovanou půdou se všemi negativními průvodními jevy. Urbanistická koncepce navrhuje rozvoj ploch přírodního charakteru a doplnění zeleně v souběhu s realizací zástavby v navržených plochách, a tím i vytvoření izolační bariéry z prstence vegetace a přirozenějšího přechodu zástavby do zemědělské krajiny na návětrné straně. Územní plán vymezuje souvislý pás přírodních ploch k zvýšení retence v území a jako ochranu proti prašnosti z větrné eroze a jako ochranu proti splavům půdy do zastavěného území. Zároveň vegetace slouží jako hluková bariéra plánované dálnice D3.

Podél hranice zástavby jsou navrženy plochy [ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY, [AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY a [ZP2] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ. Územní plán na západním a severozápadním okraji obce vytváří možnost pro účelné propojení místního systému ekologické stability.

Územní plán dále navrhuje drobné změny v PUPFL. Na jedné straně vymezuje vynětí z PUPFL u části pozemků s ochranou lesa, které jsou rozdrobeny a které nemají dostatečnou plochu pro plnění své funkce, na druhou stranu jsou navrženy nové plochy s ochranou PUPFL u pozemků, které jsou zalesněny během rekultivace po těžbě, nebo zalesněné pozemky, které jsou obklopeny pozemky s ochranou PUPFL.

Ozn.	název	k.ú.	Současné využití	Navrhované využití	Zdůvodnění
K01	Na Splavech	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZP2] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ	Návrh USES – LBK 151-a, LBC 183 dle Projektu komplexních pozemkových úprav Jesenice.
K02	Na Mokrému	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území.
K03	Za Cihelnou	Dolní Jirčany	Orná půda	[L] PLOCHY LESNÍ pozemek určený k plnění funkcí lesa, [AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY	Lesnická rekultivace + zpětná rekultivace trvalý travní porost dle Plánu likvidace části důlního prostoru.
K04	Na Kopaninách	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZP2] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ, [ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Návrh USES – LBC 184, LBK 153
K05	Na Strážce	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch občanského vybavení. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.
K06	Za Humny	Psáry	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.
K07	Mordýrka	Psáry	Orná půda	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Opatření pro zvýšení funkčnosti USES LBC 187, LBK 155, LBK 156.
K08	V Mordýrkách	Psáry	Orná půda, Zeleně přírodního charakteru	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.

K09	K Rybníku	Psáry	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.
K10	U Lesa	Psáry	Pozemek určený k plnění funkcí lesa	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Odlesněný pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa. Pozemek má 1309 m ² , nemá tedy dostatečnou velikost, aby mohl plnit smysluplně funkci lesa. Z tohoto důvodu je navrženo vynětí z PUPFL.
K11	Nad Úvozem	Psáry	Zezeň přírodního charakteru. Dle KN sportoviště a rekreační plocha	Pozemky určené k plnění funkcí lesa, [L] PLOCHY LESNÍ	Zalesněné pozemky s přímou návazností na pozemky s ochranou PUPFL. Navržena ochrana PUPFL. Vzniká ucelená lokalita s ochranou PUPFL.
K12	Nad Štědříkem	Dolní Jirčany	Pozemek určený k plnění funkcí lesa	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa. Pozemek má 1730 m ² , nemá tedy dostatečnou velikost, aby mohl plnit smysluplně funkci lesa. Z tohoto důvodu je navrženo vynětí z PUPFL.
K13	Za Třešňovkou	Dolní Jirčany	Pozemek určený k plnění funkcí lesa	[AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY	Pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa, vykácený. Pozemek má 2082 m ² , nemá tedy dostatečnou velikost, aby mohl plnit smysluplně funkci lesa. Z tohoto důvodu je navrženo vynětí z PUPFL.
K14	Za Školou	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ	Opatření pro zvýšení funkčnosti LBC 185, LBK 154. Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území.
K15	Na Lukách	Dolní Jirčany	Orná půda	[AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území.
K16	Nad Nádržkou	Dolní Jirčany, Psáry	Orná půda	[ZP1] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území.
K17	Suchý poldr Pod Stráňkou	Dolní Jirčany	Orná půda	[W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	Protipovodňové opatření
K18	Suchý poldr Baba	Psáry	Orná půda	[W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	Protipovodňové opatření
K19	Nad Potokem	Psáry	Orná půda	[ZZ] PLOCHY ZELENĚ A SADY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území.
K20	Pod Hřbitovem	Psáry	Orná půda	[ZZ] PLOCHY ZELENĚ A SADY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území.

Dobývání nerostů

Jsou respektována 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 severozápadní části obce. V návrhu je zohledněna existence poddolovaných území 2216 a 2215.

Návrh UP není ve střetu s ložiskem cihlářské suroviny č. B3125400. Do tohoto prostoru zasahuje pouze návrhem změn v krajině, které se stanou součástí protierozního a retenčního opatření. Podstatná část těchto navržených změn se shoduje s vymezením místního ÚSES nebo ho logicky doplňuje.

V CHLÚ na hranici areálu cihelny je umístěna zastavitelná plocha Z01 – U Cihelny určená pro sběrný dvůr. Zařízení sběrného dvora není stavbou trvalou, nedochází k trvalému záboru CHLÚ Dolní Jirčany. Ve výhledu je likvidace části důlního prostoru Dolní Jirčany a rekultivace východní části důlního prostoru.

Povolení staveb v ploše chráněného ložiskového území je podmíněno kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu střeďočeského kraje, vydaným po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území hl. města Prahy a kraje Střeďočeského.

(podmínky vyplývající z §18 a 19 horního zákona pro umístování staveb v chráněném ložiskovém území)

Citace:

1) PROGNÓZA VÝVOJE POČETNÍHO STAVU A POHLAVNÍ A VĚKOVÉ STRUKTURY OBYVATELSTVA OBCE PSÁRY NA OBDOBÍ 2014–2030, RNDr. Boris Burcin, Ph.D., RNDr. Tomáš Kučera, CSc., RNDr. Luděk Šídlo, Ph.D., Praha, září 2014

ODŮVODNĚNÍ ÚP PSÁRY ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM

A. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Psáry podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona

A.1. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Psáry s politikou územního rozvoje (dále PUR)

Obec Psáry je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20. července 2009, ve znění pozdějších aktualizací je součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojové oblasti. Koncepce územního plánu Psáry je založena na využití zastavěného území stávajícího sídla a stabilizuje současný charakter sídla.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, obsažených v kapitole 2.2 Politiky územního rozvoje 2008, v aktualizovaném znění, se pro území obce Psáry jedná zejména o tyto požadavky:

(14) 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. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

ÚP Psáry je proveden s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce za účelem zachování rázu urbanistické struktury sídla, zohledňuje specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je významně ovlivněno rozvojem pražské aglomerace. Návrh napomáhá vytvoření kompaktního jádra sídel obce.

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Při plánování rozvoje venkovského území obce Psáry byl brán zřetel na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Rozsah zastavitelných ploch byl redukován na nezbytné minimum ploch nutných k vynětí ze ZPF. Územní plán nadále chrání VKP a zelené plochy uvnitř sídla a dále rozvíjí a podporuje umístění izolační zeleně na okrajích sídla.

Jsou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání tzv. brownfields – zejména pro bývalé JZD Štědřík. Je zajištěno hospodárné využití zastavěného území a je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Prostorový rozvoj zastavěného území je značně omezen a je kladen důraz na zachování veřejné zeleně a minimalizace její fragmentace

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

ÚP Psáry, vytváří předpoklady pro komplexní rozvoj sídla Psáry. V nových zastavitelných plochách s podmínkou regulačního plánu navrhuje velkorysá veřejná prostranství a pásy zeleně podél nových komunikací.

Urbanistická koncepce ÚP Psáry je provedena s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji sídla za účelem zachování rázu urbanistické struktury. ÚP zohledňuje specifické podmínky daného území, včetně dopadu urbanistického řešení na krajinný ráz. ÚP respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, zakotvené v PÚR. Respektuje priority vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Na území obce Psáry se vztahuje požadavek, uvedený v kapitole:

3. „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“

Území obce Psáry je součástí rozvojové oblasti:

(40) OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha

Důvodem vymezení OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha je skutečnost, že území je ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam;

Územní plán Psáry je v souladu s požadavky na OB1 Metropolitní rozvojová Praha, vytváří předpoklady pro intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury. V lokálních centrech Psár i Dolních Jirčan jsou navrženy plochy občanského vybavení.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu územního plánu dospěl k závěru, že Návrh územního plánu Psáry je v souladu s Politikou územního rozvoje.

A.2. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán k datu vydání Územního plánu Psáry nebyl zpracován a vydán.

A.3. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Psáry, je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011, ve znění 2. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pro ÚP Psáry vyplývají tyto požadavky:

- Vymezení a zpřesnění koridoru pro umístění dálnice D3 vč. souvisejících staveb.
- Vymezení a zpřesnění koridoru pro VPS D005 dálnice D3 včetně souvisejících staveb.
- Vymezení regionálních koridorů územního systému ekologické stability RBK 1196 a RBK 1200 jako veřejně prospěšných opatření.
- Na území obce Psáry je vymezen stávající koridor technického vybavení – plynovod VTL. Přes území obce Psáry vede silnice II. třídy II/105 a silnice III. třídy III/1051. V ÚP Psáry je tato infrastruktura včetně ochranných pásem respektována.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a zásady územního rozvoje a úkoly územního plánování v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnosti obcí.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Pro území obce Psáry platí zejména priority obsažené v bodech (01), (06) a (07).

(01) Územní plán Psáry, vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán zohledňuje zejména specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je významně ovlivněno rozvojem pražské aglomerace.

(06) Územní plán Psáry, vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Územní plán se zasazuje o zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny, nejsou v něm navrženy žádné rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny. Územní plán Psáry vytváří předpoklady pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídla, základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby sídla.

(07) Územní plán Psáry vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. ÚP vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území. ÚP Psáry nemění urbanistickou koncepci a zohledňuje specifické podmínky daného území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení obce Psáry do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Územní plán Psáry respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha, a to zejména s ohledem na možnosti a únosnost území obce (k.ú. Psáry a k.ú. Dolní Jirčany).

Základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch mimo zastavěné území, rozvoj zástavby s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a potřebám obce vyhovujícího občanského vybavení, zachování a podpoření charakteru a struktury osídlení. ÚP stanovuje ochranu stávajících kulturních a přírodních hodnot a vytváří předpoklady pro harmonické zapojení rozvojových zastavitelných ploch do urbanistického kontextu obce.

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR ČR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Území obce Psáry nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Na území obce Psáry je vymezen stávající koridor technického vybavení – plynovod VTL. Přes území obce Psáry vede silnice II. třídy II/105 a silnice III. třídy III/1051. V ÚP Psáry je tato infrastruktura včetně ochranných pásem respektována.

Na území obce Psáry jsou v ÚP vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES v souladu se ZÚR Středočeského kraje. Do území obce Psáry zasahuje na jižním okraji území regionální biokoridor RBK 1196 (Les u Radlíku) a RBK 1200 (Grybla).

ÚP Psáry vymezení ploch a koridorů krajského významu zpřesňuje.

Je vymezen koridor vodních toků. Přírodě blízká společenstva jsou chráněna.

Je vymezena překryvná plocha „ORNÁ PŮDA OHROŽENÁ EROZÍ“, kde je navrženo provedení protierozních opatření.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Na území obce Psáry (k. ú. Dolní Jirčany a k.ú. Psáry) se vyskytují přírodní hodnoty území kraje, které jsou v ÚP respektovány. Jižní část území obce Psáry je součástí přírodního parku Střed Čech. V tomto území nejsou v ÚP Psáry navrženy žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Na území obce Psáry jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Území obce Psáry (k. ú. Psáry a k.ú. Dolní Jirčany) zasahuje podle ZÚR Středočeského kraje do dvou typů krajiny rozdělených podle převažujícího určujícího cílového využití.

Převážná část území obce Psáry je zařazena do krajiny sídelní. Jižní část, zahrnující území části přírodního parku Střed, je zařazena do krajiny zvýšených hodnot přírodních a kulturních.

Územní plán Psáry respektuje v ZÚR stanovené cílové využití krajiny podle ZÚR Středočeského kraje. Pro jižní část území obce ÚP respektuje zásady „krajiny zvýšených hodnot přírodních a kulturních“ pro severní a střední část území obce „krajiny sídelní.“ V jižní části území obce jsou v ÚP zachovány všechny stávající přírodní a kulturní hodnoty a nejsou ohrožovány důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot. Ve severní a střední části území obce jsou v ÚP vytvořeny podmínky pro kvalitní obytný standard krajiny, urbanistický návrh rozvoje sídla Psáry nezhodnocuje existující krajinářské a kulturně historické hodnoty krajiny.

Zastavěné území se stabilizuje. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v nejnútější míře. Je dbáno na zamezení srůstání obcí. Změny využití území nesnižují obytný standard „krajiny sídelní“ a nesmí likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně-historické hodnoty. Není snižován obytný standard krajiny. Její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty jsou posíleny.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území obce Psáry se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

Dále jsou vymezeny VPS D005 dálnice D3 a regionální biokoridory 1196 (Les u Radlíku) a RBK 1200 (Grybla).

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Na Územní plán Psáry se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje a ani žádné požadavky vyplývající ze širších vztahů v území. Územní plán Psáry respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu změny územního plánu dospěl k závěru, že Návrh územního plánu Psáry je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

A.4. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Územní plán naplňuje cíle a úkoly územního plánování tak, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona, aby byly zjištěny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a posouzen stav území. Návrh územního plánu vychází z

charakteru řešeného území, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce. Návrh územního plánu respektuje stávající hodnoty v území a to jak prvky přírodní, tak kulturní, potvrzuje urbanistickou strukturu původního sídla, chrání chaotické prostorové i funkční uspořádání území. V průběhu zpracování Návrhu ÚP Psáry byly prověřeny a posouzeny požadavky na změnu v území, její přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí a vliv na veřejnou infrastrukturu.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb:

Nemovitě památky v území:

AREÁL KOSTELA SV. VÁCLAVA

Psáry, Dolní Jirčany

PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21254/2-2288, stav ochrany: památkově chráněno

KATALOGOVÉ ČÍSLO:

1000132128

Územní plán Psáry dále chrání stavby okolo historických návší. Při rekonstrukcích a revitalizacích bude respektováno jejich prostorové založení i měřítko a charakter staveb. V případě rekonstrukce obecního úřadu je nutné, aby architektonické řešení bylo adekvátní významu stavby.

Jsou respektovány prvky ÚSES i významné krajinné prvky. Pozitivní prvky v krajině budou posíleny doplněním alejí podél cest a založením zelených pásů.

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu územního plánu Psáry s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, a shledal, že návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

A.5. Přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu územního plánu Psáry s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo zpracováno podle zákona 183/2006Sb. (stavební zákon) a dle přílohy č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

O pořízení Územního plánu Psáry rozhodlo Zastupitelstvo obce Psáry podle § 55 a ve spojení s § 44 písm. a) stavebního zákona. Struktura územního plánu odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. a je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že Návrh územního plánu Psáry je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

A.6. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.

Při pořizování Územního plánu Psáry byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily podle zvláštních právních předpisů ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků. Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných ke společnému jednání i veřejnému projednání Návrhu územního plánu Psáry je uvedena v příloze tohoto odůvodnění. Na základě podaných námitek vlastníků staveb a pozemků dotčených návrhem změny územního plánu a doručených stanovisek dotčených orgánů státní správy, uplatněných při veřejném projednání předmětného návrhu, byl návrh upraven.

V Územním plánu Psáry jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Ochrana zdraví

V Územním plánu Psáry nejsou vytvořeny překážky, které by na celém území obce Psáry mohly někdy v budoucnu narušit nebo omezit nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Ochrana přírodních hodnot

V Územním plánu Psáry je respektována ochrana všech přírodních hodnot, nemění se koncepce uspořádání a ochrany krajiny.

Ochrana kulturních hodnot

V Územním plánu Psáry je respektována ochrana všech kulturních hodnot, nemění se koncepce ochrany kulturního dědictví.

Ochrana státu

V Územním plánu Psáry je respektována ochrana všech vojenských zařízení.

Celé správní území obce Psáry se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Celé správní území obce Psáry je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Celé správní území obce Psáry je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných staveb. Na celém správním území obce Psáry je zájem Ministerstva obrany ČR posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené druhy staveb jen základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR :

- výstavba a rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba vedení větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že Návrh ÚP Psáry je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j. 030809/2017/KUSK ze dne 20. 3. 2017 k Návrhu zadání územního plánu Psáry sdělil, že lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Ve stanovisku podle zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 030808/2017/KUSK ze dne 13. 3. 2017 k návrhu zadání krajský úřad nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Psáry na životní prostředí (tzv. SEA), proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivů Návrhu územního plánu Psáry na životní prostředí a tedy ani vyhodnocení vlivů Návrhu územního plánu Psáry na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

C. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo, neboť k Návrhu územního plánu Psáry nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

D. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, není obsaženo v odůvodnění Návrhu územního plánu Psáry, neboť stanovisko nebylo vydáno.

E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Psáry byla stanovena hranice zastavěného území dle § 58, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tato hranice vychází z intravilánu 1966, analýzy původního platného územního plánu včetně změn. Na základě údajů z katastru nemovitostí, doplňujících průzkumů a místního šetření zjišťujícího skutečný stav byla tato hranice upřesněna.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a krajinou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je umožnit novou výstavbu při zachování stávající struktury zástavby a ochraně volné krajiny. Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch tak ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu. V rámci vymezování hranice zastavěného území byl zjišťován soulad faktické skutečnosti s právním stavem u nemovitostí mimo zastavěné území.

Na základě zjištěných skutečností jsou pro potřebu vymezení zastavěného území stavby zapsané v katastru nemovitostí a jejich oplocené pozemky respektovány.

Hranice zastavěného území vymezená v územním plánu Psáry naplňuje jeho účely stanovené stavebním zákonem. Hranice kopíruje aktuální rozsah zástavby s přihlédnutím i k navazujícím pozemkům plnícím jeden funkční celek se stávající zástavbou a svým rozsahem chrání nezastavěné území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy s ohledem na možný nárůst obyvatel v obci Psáry. Vhodně definované podmínky prostorového uspořádání umožňují realizovat novou zástavbu při zachování stávající struktury sídla a růst podle přirozených potřeb a taktéž s ohledem k charakteru území. Tímto je omezeno rozpínání sídla do krajiny. Aby se obec Psáry dále nekoordinovaně nerozrůstala, byla pevně určena hranice obce. Tato hranice je definována soustavou zelených pásů – okružním parkem na západní straně a hranicí lesa na východní straně. Zelený pás bude fungovat jako logický přechod mezi zastavěným a zastavitelným územím na jedné straně a nezastavěným územím na druhé.

Územní plán Psáry z důvodu kontinuity územního plánování přebírá zastavitelné plochy z předchozí územně plánovací dokumentace (mimo ploch, které jsou v rozporu se základní koncepcí rozvoje území, a to zejména body: „Zamezit dalšímu srůstání místních částí Psáry a Dolní Jirčany a Dolních a Horních Jirčan“ a „Rozvoj soustředit přednostně do proluk a zastavitelných ploch obklopených zastavěným územím, ploch přestavby.“ Nové zastavitelné plochy ÚP vymezuje s ohledem na možné napojení na veřejnou infrastrukturu.

Územní plán zamezuje dalšímu srůstání místních částí Psáry a Dolní Jirčany (zejména v okolí bývalého JZD a obecního úřadu v lokalitě Pod Štědříkem). Nové zastavitelné plochy zde nevymezuje. Tato koncepce je mimo jiné opřena i o studie krajiny správního obvodu ORP Černošice, která v koncepci uspořádání krajiny definuje škvíru volné krajiny mez sídlem Psáry a bývalým areálem JZD, která dále pokračuje jihovýchodním směrem.

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje jednotlivých sídel, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Plochy s rozdílným způsobem využití (dále také plochy s RZV) jsou strukturovány do tří úrovní:

První úroveň odpovídá členění ploch RZV podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, navíc byla rozšířena o samostatnou položku zeleň, vloženou za § 7 – plochy veřejných prostranství. První úroveň je výčtem víceprvkových skupin, které při tvorbě územního plánu nejsou samostatně používány a zobrazovány jako plochy s RZV.

Doplnění ploch zeleně je nutné pro splnění obsahu územního plánu stanoveného v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně návrhů systému sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Plochy zeleně navrhuje Územní plán v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členit. Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky území Psár, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeleň kladeny.

Druhá úroveň odpovídá členění ploch dle standardizace „Standard vybraných částí územního plánu Metodický pokyn verze 24. 10. 2019“.

Třetí úroveň členění umožňuje přiřazení čísla k základnímu kódu plochy danému 2. členěním, a tím vyjádření jejího specifického charakteru, struktury zástavby a prostorového uspořádání s ohledem na nejlepší možný popis jevů stávajících i navrhovaných.

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé plochy s RZV, které jsou definovány svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy. Vývojové možnosti těchto ploch jsou pak vymezeny základními prvky prostorového uspořádání, jako je maximální výška, maximální podlažnost, maximální počet bytových jednotek, minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku, koeficient zeleně, charakter zástavby, minimální velikost stavebního pozemku. Tyto základní prvky prostorového uspořádání nemusejí být určeny pro jednotlivé plochy vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v dané ploše identifikovat. Dále plochy mohou mít určeny další podmínky, dle specifických potřeb lokality.

Plochy bez určené prostorové regulace tvoří veškeré plochy s nulovou či minimální mírou zastavitelnosti, tzn. např. plochy spadající do území krajinného.

Výšková regulace je stanovena jednak maximální podlažností, jednak maximální výškou. Oba parametry musí být splněny. Regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla. Plochy pro individuální bydlení mají nastavenou jednotnou maximální výšku, a to 8 m. Stavby občanského vybavení a stavby smíšené obytné centrální a stavby, které jsou v centrální části obce, mají vzhledem ke svému významu nastavenou vyšší výšku. Naopak funkční plochy pro rekreaci individuální a smíšené obytné jiné – rekreační mají maximální výšku sníženou (6,5m). Pro stávající stavby jsou

stanoveny specifické podmínky, aby bylo možné stavby v rozumných parametrech upravovat, i pokud jsou vyšší, než je stanovená maximální výška, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje a hospodárnosti řešení. Výšková regulace v Dolních Jirčanech je nastavena tak, aby hlavní dominantou byl i nadále kostel.

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je v územním plánu využívána podmínka zastavění stavebního pozemku, zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími a koeficient zeleně. Tyto termíny jsou definovány ve výkladu pojmů v rámci výrokové části. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní plochy v sídle a navazujícího

charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě. Koeficient zeleně se snižuje a zastavění stavebního pozemku se zvyšuje směrem do historických jader, kde je vyšší zastavěnost vycházející z tradiční struktury sídla žádoucí. U ploch, kde se předpokládá stavba větších parkovacích ploch, je zavedena podmínka zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími stavby. Důvodem je umožnění stavby podzemních podlaží pro parkovací a odstavná stání, která jsou větší, než jsou nadzemní podlaží. Umístění podzemních parkovacích a odstavných míst je územním plánem preferováno před parkováním na povrchu.

Pro stávající stavby jsou stanoveny specifické podmínky, aby bylo možné stavby v rozumných parametrech upravovat, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje

Charakter a struktura zástavby: Jedná se o důležité znaky specifické pro danou lokalitu navazující na historicko-kulturní kontext. Snahou územního plánu je zachování historického charakteru centrálních částí, který je obohacen současnou vrstvou. Cílem je kultivace a preference trvanlivých stavebních postupů. Provizorní přechodné stavby jsou nežádoucí.

Typ charakteru a struktury zástavby je pro požadované plochy specifikován ve výrokové části územního plánu.

Vymezování stavebních pozemků: Je dáno minimální výměrou pro nový stavební pozemek a je odvozeno od konkrétní polohy v sídle, přičemž v centrálních částech sídel jsou umožněny menší pozemky z důvodu lepšího dopravního napojení a přítomnosti již stávajícího občanského vybavení. Dále je odvozeno od navazujícího charakteru zástavby. Pro stávající pozemky jsou stanoveny specifické podmínky, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje a eliminace nezastavitelných pozemků v zastavěném území.

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území.

Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny docílí harmonického zapojení sídel do krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability územní plán zachovává a doplňuje prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel. Územní plán zabraňuje rozšíření zastavitelného území o neadekvátní zástavbu.

Územně analytické podklady řadí obec Psáry do oblastí ohrožených erozí z větrné a vodní energie a s velmi nízkou průměrnou retencí v území. Uspořádání krajiny navržené územním plánem se stane součástí řešení, které přispěje ke snížení těchto negativních jevů v území. Ke snížení účinnosti jevů vyvolaných nízkou retencí, vodní a větrnou erozí a souvisejících negativních dopadů do životního prostředí ÚP navrhuje na západní a severozápadní straně zastavitelného území obce souvislý pás zeleně (zejména [ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY). Tyto plochy přírodního charakteru budou zároveň vizuální protihlukovou a protiprachovou clonou vůči plánované dálnici D3. Tato plocha mimo zlepšení životního prostředí vytvoří přirozenější přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Tato volně přístupná zeleň bude sloužit k rekreaci a bude zde vést okružní cesta pro pěší a cyklisty. Tento souvislý pás zeleně je rovněž v souladu s územní studií krajiny správního obvodu ORP Černošice, ve které je ve výkresu Koncepce uspořádání krajiny tento pás zakreslen jako pás krajiny upravený k rekreačnímu využití. Územní plán dále klade důraz na zjemnění měřítka krajiny, což bude realizováno doplněním alejí podél cest a respektem k pozitivním krajinotvorným prvkům.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Územní plán vymezuje v textové i ve výkresové části veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Veřejně prospěšné stavby

Ozn.	Popis veřejně prospěšné stavby	Odůvodnění
WD 01	Veřejně prospěšná stavba D005 Dálnice D3	Závazný požadavek Zásad územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace, zlepšení dopravní situace
WD 02	Koridor pro VPS D005 – koridor přiváděče pro dálnici	Závazný požadavek Zásad územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace
WD 03	Místní komunikace	zlepšení dopravní situace v sídle Dolní Jirčany
WT 03	Technická infrastruktura – sběrný dvůr	Zajištění shromažďování a sběru vybraných složek komunálních odpadů

Veřejně prospěšná opatření

Označení	Popis veřejně prospěšné stavby	Odůvodnění
WO 01a-c	ÚSES k založení	založení prvků územního systému ekologické stability
WO 02a-e	Zelené pásy – opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny	zvyšování retenčních schopností území
WO 03a-b	Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami – suché poldry	snížení ohrožení v území ohroženými povodněmi

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství

Veřejně prospěšné stavby

Ozn.	Popis	Katastr. území	Parcel. číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje	Odůvodnění
PO 01	Rozšíření areálu školy	Dolní Jirčany	75/99, 75/59, 75/89, 75/109, 75/112	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, která je veřejnou infrastrukturou dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3. stavebního zákona
PO 02	Rozšíření hřbitova	Psáry	228/26	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, která je veřejnou infrastrukturou dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3. stavebního zákona

Veřejná prostranství

Ozn.	Popis	Katastr. území	Parcel.číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje	Odůvodnění
PP 01	Park Štědřík	Dolní Jirčany	621/2, 621/4, 621/1, 621/3	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. stavebního zákona
PP 02	U Potoka	Psáry	29/2, 1089/19, st. 15, 29/1	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. stavebního zákona

Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v Návrhu územního plánu Psáry stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území obce je poměrně rozsáhlé, je využito ne hospodárně, s množstvím proluk. Tento územní plán podporuje další výstavbu v rámci zastavěného území obce. Většina zastavitelných ploch je přejata z předchozí územně plánovací dokumentace. Větší zastavitelné plochy jsou stanoveny pouze v návaznosti na stávající zástavbu obce a jsou omezeny na nutné minimum.

Rozvojový potenciál tvoří zejména nově vymezované plochy bydlení a plochy smíšené obytné, které jsou v první řadě umísťovány v prolukách navazujících na zastavěné území. Další rozvojové plochy jsou pak vymezovány v bezprostřední návaznosti na vlastní sídlo. Dále jsou vymezovány funkční plochy pro občanské vybavení a sport a rekreaci, kterých je ve stávajícím zastavěném území nedostatek. Zastavitelná území stanovená v původním platném ÚP a jeho změnách byla v naprosté většině případů respektována z důvodu kontinuity územního plánování. Územní plán odebírá lokalitu K5 a P12Z (dle značení původní ÚP) ze zastavitelných ploch a územní rezerva B3 (dle značení původní ÚP) je vypuštěna. Lokalita K5 je vypuštěna z důvodu špatného, až nerealizovatelného dostatečného dopravního napojení a rozporu s urbanistickou koncepcí (zejména zamezení srůstání sídel Psáry a Dolní Jirčany). Lokalita P12Z z důvodu transformace průmyslového areálu a celkového útlumu těžby. Nachází se rovněž v chráněném ložiskovém území. Rezerva B3 je vypuštěna z důvodu špatného, až nerealizovatelného dostatečného dopravního napojení a rozporu s urbanistickou koncepcí (zejména zamezení srůstání sídel Psáry a Dolní Jirčany) a umístění v I. třídě ochrany půdního fondu. U této třídy je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Západní a severozápadní strana současně zastavěného nebo zastavitelného území obce je v současnosti tvrdým rozhraním mezi zástavbou a zemědělsky obhospodařovanou půdou se všemi negativními průvodními jevy. Urbanistická koncepce navrhuje rozvoj ploch přírodního charakteru a doplnění zeleně v souběhu s realizací zástavby v navržených plochách, a tím i vytvoření izolační bariéry z prstence vegetace a přirozenějšího přechodu zástavby do zemědělské krajiny na návětrné straně. Územní plán vymezuje souvislý pás přírodních ploch k zvýšení retence v území a jako ochranu proti prašnosti z větrné eroze a jako ochranu proti splavům půdy do zastavěného území. Zároveň vegetace slouží jako hluková bariéra plánované dálnice D3.

Koordinace dopravní a technické infrastruktury

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Psáry se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koordinace vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

V Územním plánu Psáry je vymezen místní územní systém ekologické stability (ÚSES), který byl koordinován s vymezeným ÚSES u sousedních obcí. V Návrhu územního plánu Psáry se vymezení prvků ÚSES při hranici území obce nemění.

G. Náležitosti vyplývající ze správního řádu

1. Schválení podnětu na pořízení Územního plánu Psáry

Zastupitelstvo obce Psáry podle § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. rozhodlo dne 18. 2. 2015 usnesením č. 7/1-2015 o pořízení nového územního plánu. Dne 4.3.2015 rozhodla rada obce usnesením č. 26/6-2015, že územní plán bude pořizovat podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Městský úřad Černošice – úřad územního plánování. Dne 18.2.2015 byl usnesením č. 7/1-2015 určen Mgr. Milan Vácha, starosta obce, určeným zastupitelem, který bude podle zákona č. 183/2006 Sb. vykonávat úkony určeného zastupitele v procesech pořizování územně plánovacích dokumentací a v procesech pořizování změn stávajících územně plánovacích dokumentací pro obec.

Oznámení o projednávání Návrhu zadání ÚP Psáry č.j. MUCE 13401/2015 OUP ze dne 1.3.2017 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, pro kterou je ÚP Psáry pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j. 030808/2017/KUSK ze dne 13.3.2017 k návrhu zadání ÚP nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Psáry na životní prostředí.

Oznámení o zveřejnění Návrhu zadání ÚP Psáry č. j. MUCE 13481/2017 OUP ze dne 1.3.2017 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne a na úřední desce Obecního úřadu Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry dne 1.3.2017. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání návrhu zadání ÚP Psáry na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky.

Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zadání ÚP Psáry a předložil zastupitelstvu obce Psáry upravený Návrh zadání ÚP Psáry ke schválení. Spolu s upraveným Návrhem zadání ÚP Psáry předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho návrhu zapracovány. Zadání ÚP Psáry bylo schváleno Zastupitelstvem obce Psáry dne 13.12.2017 usnesením č.53/6-2017.

Návrh územního plánu zpracoval Ing. arch. Jan Veisser, ČKA 04 543 v lednu 2021 podle Zadání ÚP Psáry.

2. Společné jednání Návrhu územního plánu Psáry

Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 2682/2021 OUP ze dne 12. 1. 2021 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu územního plánu Psáry dne 9. 2. 2021. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh Územního plánu Psáry a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh územního plánu Psáry a oznámení o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 18. 1. 2021 a na úřední desce Obecního úřadu Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry. Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu Územního plánu obce mohl každý uplatnit své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání o Návrhu ÚP Psáry. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Psáry projednávanému na společném jednání dne 9.2.2021 je uvedeno v Příloze 1. tohoto odůvodnění. V případě nesouhlasů dotčených orgánů požádal pořizovatel příslušný dotčený orgán o dohodu podle § 4 odst. 8 stavebního zákona. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky, stanoviska a připomínky zapracovány do Návrhu ÚP Psáry pro veřejné projednání.

Stanoviska a připomínky uplatněné k Návrhu ÚP Psáry předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje opatřením č.j. MUCE 128085/2021 OUP ze dne 11.8.2021 (část 1) a č.j. MUCE 143913/2021 OUP ze dne 7.9.2021 (část 2) k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 122363/2021/KUSK ze dne 4.10.2021

neshledal v předloženém Návrhu ÚP Psáry žádné rozpory a potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu za podmínky, že bude rozšířen koridor D3 podle platné ZÚR Stč.kraje po 2.aktualizaci v souladu s dohodou sjednanou dne 14.7.2021 s ŘSD a bylo tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

3. Veřejné projednání Návrhu územního plánu Psáry

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání pořizovatel zajistil úpravu návrhu ÚP Psáry. Upravený a posouzený Návrh územního plánu Psáry pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 69428/2022 OUP ze 24.4.2022 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice dne 25.4.2022 a na úřední desce Obecního úřadu Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry dne 25.14.2022 a oznámil konání veřejného projednání dne 2.6.2022. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Psáry bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na Obecním úřadě Psáry a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 69428/2022 OUP z 25.4.2022 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Psáry, které se konalo dne 2. 6. 2022 v prostorách Obecního úřadu Psáry..

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Psáry zpracovaný Ing. arch. Janem Veisserem, ČKA 04 543 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Návrhu ÚP Psáry a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Psáry projednávanému na veřejném projednání dne 14. 12. 2021 je uvedeno v Příloze 2 tohoto odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu pro veřejné projednání je součástí odůvodnění.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu ÚP Psáry. Nedošlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu projednanému na veřejném projednání. Návrhy v souladu s § 53 odst. 1 opatřením č.j. MUCE 225730/2022 ze dne 7.11.2022 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Dotčené orgány i krajský úřad s návrhy souhlasily.

Projednaný Návrh ÚP Psáry včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu obce Psáry k vydání.

4. Nové veřejné projednání Návrhu územního plánu Psáry

Připravený návrh ÚP Psáry byl dne 22.2.2023 předložen zastupitelstvu obce Psáry ke schválení. Zastupitelstvo připravený ÚP neschválilo a usnesením č.1/1-2023 odsouhlasilo jeho vrácení pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání v souladu s § 54 odst. 3 stavebního zákona. Dne 17.5.2023 byly pořizovateli doručeny pokyny k zapracování pod č. MUCE 85814/2023 OUP. Dne 22.5.2023 zaslal pořizovatel Krajskému úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství žádost o stanovisko k navrhovanému obsahu úpravy návrhu ÚP Psáry, kde uvedl jednotlivé body určené k zapracování. Krajský úřad vydal dne 19.7.2023 stanovisko podle ustanovení § 53 odst. 2 v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. ve kterém nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Projektant na základě pokynů pro zapracování upravil Návrh územního plánu Psáry a připravil ho k novému veřejnému projednání.

Návrh územního plánu Psáry pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 120192/2023 OUP ze 17.7.2023 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice dne 27.7.2023 a na úřední desce Obecního úřadu Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry dne 27.7.2023 a oznámil konání veřejného projednání dne 5.9.2023. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Psáry bylo

možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na Obecním úřadě Psáry a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 119956/2023 OUP z 26.7.2023 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Psáry, které se konalo dne 5. 9. 2023 v prostorách Obecního úřadu Psáry. Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Psáry zpracovaný Ing. arch. Janem Veisserem, ČKA 04 543 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky nového veřejného projednání Návrhu ÚP Psáry a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Psáry projednávanému na veřejném projednání dne 5. 9. 2023 je uvedeno v Příloze 3 tohoto odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu pro veřejné projednání je součástí odůvodnění.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu ÚP Psáry. Nedošlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu projednanému na veřejném projednání. Návrhy v souladu s § 53 odst. 1 opatřením č.j. MUCE 203353/2023 ze dne 6.11.2023 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Dotčené orgány i krajský úřad s návrhy souhlasily.

Projednaný Návrh ÚP Psáry včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu obce Psáry k vydání.

5. Rozhodnutí o námitkách uplatněných po veřejném projednání, které se konalo dne 2.6.2022 na Obecním úřadě Psáry

Zastupitelstvo obce Psáry, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy. Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu, je stručně uvedena námitka (celý text je součástí spisu), rozhodnutí a odůvodnění.

1)) Námitka č. j. MUCE 81013/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podal dne 9.5.2022 námitku oprávněný investor společnost Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 150 21 Praha 5.

V námitce v bodech nesouhlasí:

- a) Pro navržené okružní křižovatky na silnici II/105 a III/1051 musí být provedeno majetkoprávního vypořádání pozemků a předání do vlastnictví Středočeského kraje, okružní křižovatky musí být v souladu s platnými normami a TP.
- b) Případná výsadba zeleně musí být umístěna v dostatečné vzdálenosti od tělesa silnice, aby netvořila pevnou překážku v provozu.
- c) V případě, že bude požadavek na protihluková opatření pro splnění limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, musí stavebník tato opatření realizovat na své náklady na vlastním pozemku.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Požadavek na majetkové vypořádání, vzdálenosti výsadby zeleně nebo určení investora protihlukových opatření nenáleží do územního plánu. Jedná se o podrobnosti, které budou řešeny v případné projektové dokumentaci pro umístění stavby. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezení část s prvky regulačního plánu. Územní plán Psáry prvky regulačního plánu neobsahuje, proto do něj požadavky v takto požadované podrobnosti nebyly zapracovány.

2)) Námitka č. j. MUCE 92618/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podali dne 6.6.2022 námitku paní Anna Kobrová, nar. 16. 3. 1985; pan Antonín Kobr, nar. 2. 4. 1984 a paní Milena Neklová, nar. 12. 6. 1965, všichni bytem Sportovní 242, 252 44 Psáry

V námitce nesouhlasí: S podmínkou minimální velikosti 800 m² pro pozemky vzniklé dělením a scelováním. Žádají o vyjmutí jejich pozemků parc. č. 583/52 a st. 600, k. ú. Psáry z této podmínky.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na předmětných pozemcích se nachází rodinný dům se dvěma byty s atypickým tvarem dvou osmiúhelníků spojených zalomeným krčkem. Žadatelé by rádi pozemky rozdělili a vytvořili dvojdom, kde každá polovina domu by měla vlastní pozemek. Navrhované podmínky plochy BV2 toto nové uspořádání neumožňují. Pozemek nemá dostatečnou velikost.

Podmínky na minimální velikosti pozemků jsou v územním plánu stanoveny proto, aby regulovaly hustotu zastavění a osídlení v obci. Možnost rozdělení na menší stavební pozemky by zároveň umožnila zahustit stávající zástavbu nad optimální míru, která je pro stávající rozvoj obce udržitelná. Podmínky územního plánu by měly být rovné pro všechny bez ohledu na atypičnost stavby nebo charakter spoluvlastnictví. Případné výjimky z podmínek pro konkrétní pozemky by zakládaly neopodstatněnou nerovnost.

3)) Námitka č. j. MUCE 91617/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podala dne 6.6.2022 námitku paní Ing. Lucie Kmochová, nar. 31.12.1977, Soukenická 1085/4, 110 00 Praha 1. Text námítky je shodný s námitkou MUCE 93280/2022 ze dne 8.6.2022

V námitce nesouhlasí: se zařazení pozemku parc. č. 722, k. ú. Psáry do plochy veřejného prostranství. Původním využitím byla plocha pro rekreaci.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek byl v minulosti součástí plochy pro rekreaci, v KN je jeho využitím zahrada, jeho zahrnutí do plochy P – plochy veřejných prostranství v návrhu ÚP není vhodné, vyžadovalo by mimo jiné další vyjmutí ze ZPF. Pozemek s výměrou 72 m² byl přefázen z plochy P do plochy R11 a zůstane součástí plochy pro rekreaci. Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu.

4)) Námitka č. j. MUCE 93276/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podali dne 8.6.2022 námitku pan Miroslav Davídek, nar. 9. 12. 1958, Pod Kostelem 191, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry a pan Josef Davídek, nar. 12. 2. 1953, Pod Kostelem 192, Dolní Jirčany, 25244 Psáry

V námitce nesouhlasí: s existencí jakéhokoli poddolovaného území na pozemku parc. č. 84/4. V koordinačním výkresu je na našem pozemku zakresleno neznámé „Poddolované území 2216“. Jako starousedlíci, jejichž rodiny žijí v Dolních Jirčanech celý život, si nejsme vědomi jakékoli činnosti na našem pozemku (a to ani z vyprávění našich rodičů), která by se mohla nazývat poddolováním. Pozemek byl pouze zemědělsky obhospodařován.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Chráněné ložiskové území je v koordinačním výkrese územního plánu zakresleno podle dat, které dodala Česká geologická služba, která odpovídá za správnost dat: Aktualizace byla provedena 12.1.2021. Na pozemku se dle poskytnutých dat nachází Zlatonosná ruda. Česká geologická služba spravuje registr poddolovaných území, který byl vytvořen v letech 1983-1985. Sledované údaje jsou postupně převáděny do jednotné databáze. Jednotlivé plochy jsou zobrazeny jako polygony, které vymezují předpokládaný výskyt hlubinných důlních děl, vzniklých za účelem těžby nebo průzkumu nerostných surovin. Důlní díla jsou v rámci ploch rozložena nepravidelně, v různých hloubkách a mohou zde být i zcela nepoddolované úseky. Možné poškození terénu hornickou činností je tedy většinou podstatně menší než je rozsah zákresů a pro konkrétní lokalitu je nutné vyžádat si upřesnění na pracovišti Kutná Hora. Zakreslení výskytu jevů jako jsou poddolovaná území je součástí územně analytických podkladů, které jsou jedním z nástrojů územního plánování podle § 25- 29 Stavebního zákona (183/2006 Sb.). Měnit rozsah dodaných dat může pouze jejich poskytovatel v rámci pravidelné aktualizace, nikoli pořizovatel nebo projektant územního plánu. Z tohoto důvodu není možné námitce vyhovět.

5)) Námitka č. j. 93279/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podala dne 8.6.2022 námitku paní Mgr. Štěpánka Helclová, nar. 14. 10. 1977, Horní 34, Psáry.

V námitce nesouhlasí: S nemožností pozemkových transakcí v té části katastru, která nesplňuje podmínky pro předepsanou minimální plochu parcely, popřípadě její zastavěnost.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o situace, kdy se katastrální hranice například neshodují s reálným zastavěním pozemku (špatně vytyčený plot, případně stavba zasahuje částečně na cizí pozemek). V případě dělení a scelování těchto drobných částí často není možné dodržet podmínku minimální velikosti nově vymezovaného pozemku. Tímto novým přerozdělením ale nevzniká nový stavební pozemek, pouze se upravují hranice toho stávajícího. Podmínka minimální velikosti pozemku tedy není opodstatněná a znemožňuje další nakládání s majetkem vlastníků. Do podmínek ploch byla k minimální velikosti nově oddělovaných pozemků tedy doplněna tato formulace: „*U stávajících zastavěných stavebních pozemků, které nesplňují podmínku minimální výměry, jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku).*“

Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu.

6)) Námitka č. j. MUCE 93272/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podal dne 8.6.2022 námitku pan Josef Davídek, nar. 12. 2. 1953, Pod Kostelem 192, Dolní Jirčany, 25244 Psáry

V námitce nesouhlasí: s minimální velikostí 1000 m² nově oddělovaného pozemku v ploše B1. Požaduje snížení na 800 m² nebo přefázení svého pozemku do jiné plochy s nižší požadovanou minimální výměrou. Považuje za nespravedlivé, že nově vymezovaná zastavitelná plocha Z11 Pod Školou má minimální velikost stanovenou na 800 m². Tento požadavek byl již součástí návrhu územního plánu a pořizovatel v rámci návrhu doporučil prověření tohoto požadavku.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Předmětný pozemek parc. č. 107/4 má výměru 2103 m² a jeho rozdělení je možné jak podle stávajících, tak i podle navrhovaných podmínek ÚP. Jedná se o plochu, která byla v minulosti zastavitelnou rozvojovou plochou obce, v níž byla podmínka minimální velikosti pozemku vždy 1000 m². Plocha tedy nemá charakter okolní historické zástavby jádra obce BV1 nebo bydlení v zahradách BV2, pro něž byl i v minulosti minimální nově oddělovaný pozemek 800 m². Jedná se tedy o kontinuitu koncepce, která nemá diskriminační charakter, protože platila již v minulosti, podmínky se tedy v tomto ohledu nemění. Nově vymezovaná plocha Z11 Pod Školou, která je pro srovnání zmíněna v námitce, je plocha s podmínkou zpracování regulačního plánu, jehož podmínky zadání menší velikost nově oddělovaných pozemků kompenzuje velkorysým vymezením veřejných prostranství, nejedná se tedy v rámci celé plochy o větší hustotu zastavění, pouze se

zeleň ze soukromých zahrad přesouvá do veřejného prostoru a vytvoří tak kvalitnější veřejná prostranství. Zmíněné doporučení pořizovatele v návrhu územního plánu nijak nepředjímá řešení výsledného návrhu, pouze doporučuje k prověření. Z výše uvedených důvodů nebyl podnět zpracován a byla ponechána minimální velikost nově oddělovaného pozemku s výměrou 1000 m².

7)) Námitka č. j. MUCE 94124/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podal dne 8.6.2022 námitku pan Petr Semerád, nar. 17. 10. 1972, Kvestorská 1179/9, Praha 4

V námitce nesouhlasí: s velikostí vymezením hranice zastavěné plochy na části jeho pozemku parc.č. 298, k. ú. Dolní Jirčany. Navrhuje její zvětšení posunutím severní hrany (přepony) na hranice pozemků 465/234 a 465/235 a druhý bod na hranici pozemků 465/216 a 465/215. Na dotčené části pozemku má navrženou doplňkovou stavbu pro bydlení.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: V původním územním plánu byla dotčená plocha vymezena jako zastavitelná, v návrhu nového územního plánu je již zahrnuta do zastavěného území. Severní hranice plochy určené k zastavění na pozemku parc. č. 298, k. ú. Dolní Jirčany není definována katastrální hranicí pozemku, ale je zakreslena jako spojnice blíže neurčených bodů na východní a západní hranici dotčeného pozemku. V návrhu územního plánu byla tato hranice mírně posunuta k jihu, po zpracování námítky se její vymezení vrací na původní vymezení, tzn. překlápí se ze starého územního plánu. Hranice budou převzaty z původního ÚP, zastavitelná plocha se oproti původnímu vymezení nezvětší ani nezmenší. Formulace námítky je zmatečná, uvádí částečně nepřesné hranice pozemků, ke kterým se návrh vymezení zastavěné plochy nikdy nevztahoval. Z podání není jasné, jaký má být požadovaný stav, pouze je rozporován návrh, který redukuje původně vymezenou zastavitelnou plochu. Formulace podání bylo upřesněno a doplněno ústně během řešení žádosti o závazné stanovisko dělení a scelení pozemku, které se fakticky dotýkalo stejné problematiky. Námitce bylo vyhověno tak, že se ponechá původní vymezení, zastavitelná plocha se nezvětší ani nezmenší.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu.

8)) Námitka č. j. MUCE 94414/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podali dne 9.6.2022 námitku: paní Zdeňka Burdová, nar. 7. 3. 1958, č. p. 43, 25168 Kostelec u Křížků; paní Zdeňka Hrubá, nar. 11. 6. 1939, Na Návsi 34, 252 44 Psáry; pan Miroslav Hrubý, nar. 22. 4. 1971, Kloboukova 2192/2, Chodov, 148 00 Praha 4; pan Vladimír Hrubý, nar. 31. 5. 1965, Na Návsi 34, 25244 Psáry; paní Miroslava Jelínková, nar. 18. 7. 1963, Na Návsi 34, 25244 Psáry; paní Alena Kalašová, nar. 11. 8. 1960, Brtnice 8, 25169 Velké Popovice; paní Eva Lněničková, nar. 25. 6. 1961, Luka pod Medníkem 163, 25401 Jílové u Prahy, kteří jsou zastoupeni Janem Hlaváčkem, nar. 24. 4. 1985, Brtnice 195, Velké Popovice 25169.

V námitce v těchto bodech nesouhlasí:

- 1) se zařazením pozemku parc. č. 75/86, k. ú. Dolní Jirčany, do plochy Z11 Po Školou, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu RP2. Požadují zrušení podmínky regulačního plánu.
- 2) se stanovením doplňující podmínky plochy Z 11 Pod Školou, aby bylo nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m pro stromořadí po obou stranách místních komunikací. Požadují redukcí na pouze jeden pás stromořadí v šířce 2,5 m.
- 3) se stanovením podmínky v ploše Z 11 Pod Školou, že min. 40% plochy bude využito pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport. Požadují vypuštění této podmínky.

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1) Pozemek parc. č. 75/86 je umístěn zhruba z ½ v ploše Z11 – Pod Školou, pro kterou je podmínkou pro rozhodování pořízení Regulačního plánu. Celé území Z11 je dlouhodobě určené jako rozvojová plocha obce Psáry. Pozemek byl původním územním plánem určen v zastavitelné části jako plocha z části určená k bydlení, z části pro izolační zeleň a z části jako plocha určená pro komerční občanskou vybavenost, drobnou výrobu, prodejný a skladovací haly, výrobní i nevýrobní služby i nadmístního významu. Pro část určenou k bydlení již původní územní plán požadoval jako podmínku pro změnu v území zpracování a projednání regulačního plánu. Namítající uvádí, že pro území byla zpracována územní studie, kterou 20.10.2020 odsouhlasila obec Psáry a na jejíž zpracování vynaložil marně prostředky, jelikož se nyní podmínky (šířka veřejného prostranství, minimální velikost pozemku a funkční mix) změnily. V době pořízení a projednání územní studie byla podmínka pořízení regulačního platná a informace o nutnosti regulačního plánu byla veřejně dostupná. Nejedná se tedy o podmínku novou. Územní studie může být vhodným podkladem pro pořízení regulačního plánu, povinnost jeho pořízení ale nenahrazuje. Předmětný pozemek je umístěn v zadním plánu plochy, nemá napojení na komunikaci, jeho využití je bez dohody s okolními vlastníky velmi limitující. Regulační plán umožní dohodu vlastníků v území tak, aby byly ošetřeny jak veřejné, tak soukromé zájmy. Pořizovatel i obec vyhodnotili podmínku pořízení regulačního plánu jako vhodné řešení rozvoje předmětné lokality ve prospěch vlastníků pozemků. Nejedná se o novou podmínku.

2) Podmínky zadání regulačního plánu byly nastaveny tak, aby vytvořily optimální poměr mezi soukromými pozemky a kvalitním veřejným prostranstvím. Minimální velikost nově oddělovaného pozemku je stanovena na 800 m², což je méně, než je požadováno v jiných rozvojových plochách obce, právě z toho důvodu, aby bylo možné umístit kvalitní veřejná prostranství s množstvím zeleně. Tyto podmínky umožňují efektivní parcelaci ve prospěch vlastníků pozemků. Menší velikosti pozemků umožní hustější zástavbu, která bude vyvážená velkoryse navrženými zelenými pásy kolem komunikací. Namítající uvádí, že požadované zelené pásy jsou neúměrnou zátěží pro investora a limitem pro umístění infrastruktury. Zadání územního plánu limituje umístění infrastruktury pouze v rámci zelených pásů, umístění v rámci chodníku nebo vozovky nijak limitováno není. Zelené pásy umožňují zároveň umístění parkovacích stání. Volba charakteru zastavění jako mixu velikosti pozemku, množství zeleně a rozsahu veřejných prostranství je výsledkem spolupráce určeného zastupitele, pořizovatele a projektanta územního plánu, k jejichž návrhům se během procesu pořizování vyjadřují odborníci prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů.

3) požadavek na využití plochy Z11 – Pod Školou ze 40% pro stavby občanského vybavení odpovídá původnímu určenému využití. Plocha Z11 je tvořena dvěma plochami, z nichž jedna byla určena čistě pro bydlení a jedna pouze pro občanskou vybavenost. V návrhu územního plánu došlo k jejich spojení do plochy se smíšeným navrhovaným využitím. Původní učení zhruba 46% pro veřejnou vybavenost bylo sníženo na 40%. V tomto směru se tedy poměr upravil ve prospěch bydlení.

Dotčený pozemek parc.č. 75/86, k.ú. Dolní Jirčany byl v zastavitelné části tvořen rozdělen do třech typů ploch: bydlení, izolační zeleň a plocha občanské vybavenosti. Nový územní plán různorodé funkční plochy na pozemku sceluje do jednoho funkčního mixu (plochy) SC1 – smíšené obytné centrální 1. V části původně určené čistě pro bydlení přibyla i 40% občanského vybavení. V části původně bez možnosti využití pro bydlení naopak přibýlo 60% procent bydlení. Funkční mix se tedy proměnil, majitele pozemku ale neznevýhodnil.

9)) Námitka č. j. MUC 94639/2022

Proti návrhu Územního plánu Psáry podal dne 9.6.2022 námitku pan Jaroslav Dvořáček, nar. 24. 8. 1958, Tucherazská 318/18, 10800 Praha 10- Malešice

V námitce nesouhlasí: se zařazením svého pozemku parc. č. 110/228 do čistě obytné funkční plochy. Na pozemku jsou postavené garáže. Žádá o zařazení do funkční plochy OV – občanské vybavení veřejné.

Námitce se částečně nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o izolovaný pozemek umístěný na okraji obytné zástavby ohraničený komunikacemi, na kterém jsou umístěna garážová stání. Pozemek není využíván pro bydlení a vzhledem k poloze v těsném sousedství plánované zastávky MHD je pro budoucí rozvoj obce vhodné vytvořit i možnost pro umístění veřejné vybavenosti. Navrhovaná funkční plocha OV – občanské vybavení neodpovídá charakteru lokality ani způsobu využití, jedná se o plochu určenou pro veřejnou vybavenost vyššího významu bez stanoveného koeficientu zastavění. Předmětný pozemek byl zařazen do plochy SC4 -. Smíšené obytné centrální 4. Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu.

6. Rozhodnutí o námitkách uplatněných po novém veřejném projednání, které se konalo dne 5.9.2023 na Obecním úřadě Psáry

Zastupitelstvo obce Psáry, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy. Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednací podle evidence ve spisu, je stručně uvedena námitka (celý text je součástí spisu), rozhodnutí a odůvodnění.

1)) Námitka č. j. MUCE 154178/2023

Proti návrhu Územního plánu Psáry podal dne 3.9.2023 námitku pan Tomáš Vyšinka, nar. 26.5.1987, Jana Nohy 1597, 25601 Benešov

V námitce nesouhlasí: s využitím soukromého pozemku parc. č. 1048, k. ú. Psáry nacházejícím se ve funkční ploše RI1 – rekreace individuální v krajině k umístění komunikace – viz výkres dopravní koncepce.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ve výkresu dopravní koncepce ani v jiných částech územního plánu plocha pro komunikaci na pozemku parc. č. 1048 umístěna není. Plocha komunikace je na části vedlejšího pozemku parc. č. 1049/1, na hranici s pozemkem parc. č. 1048 ale končí. Podle podkladů pořizovatele je při spodní hranici pozemku parc. č. 1048 umístěna zpevněná plocha, jedná se o stávající stav, který územní plán nepotvrzuje, naopak celá plocha pozemku parc. č. 1048 je určena k rekreaci – nachází se v ploše RI1. Námitka není důvodná, na pozemku není plocha pro komunikaci umístěna.

2)) Námitka č. j. MUCE 154447/2023

Proti návrhu Územního plánu Psáry podal dne 5.9.2023 námitku pan Josef Davídek, nar. 12. 2. 1953, Pod Kostelem 192, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry

V námitce nesouhlasí: s podmínkou minimální velikosti 1000 m² pro nově oddělované pozemky v ploše BI. Požaduje snížení na 800 m². Tato změna by mu umožnila smysluplně rozdělit jeho zbytečně velký pozemek, jediný takový v této lokalitě (ostatní pozemky jsou v již neoddělitelně rozparcelovány a skoro všechny již zastavěny – omezení zde dnes ztratilo svůj význam). Umožnilo by mu sladit velikost jeho rozdělených pozemků s blízkými pozemky a odstranit tak zjevnou nespravedlnost, kdy i dva sousední (ale i spousta jiných) mají menší rozlohu než 1000 m², resp. dokonce než 800 m².

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: shodná námitka byla uplatňována k prvnímu veřejnému projednání a nebylo jí vyhověno. Námitka se netýká změn mezi prvním a druhým veřejným projednáním. Odůvodnění se nemění: Předmětný pozemek parc. č. 107/4, k.ú. Dolní Jirčany má výměru 2103 m² a jeho rozdělení je možné jak podle stávajících, tak i podle navrhovaných podmínek ÚP. Pro dosažení požadované výměry a příslušného odstupu od stávajícího rodinného domu je možné tvar oddělovaného pozemku přizpůsobit. Jedná se o plochu, která byla v minulosti zastavitelnou rozvojovou plochou obce, v níž byla podmínka minimální velikosti pozemku vždy 1000 m². Jedná se tedy o kontinuitu koncepce, která nemá diskriminační charakter, protože platila již v minulosti, podmínky se tedy v tomto ohledu nemění. Z výše uvedených důvodů nebyl podnět zapracován a byla ponechána minimální velikost nově oddělovaného pozemku s výměrou 1000 m².

3)) Námitka č. j. MUCE 159544/2023

Proti návrhu Územního plánu Psáry podal dne 12.7.2023 námitku pan Ing. Tomáš Hrubý, nar. 14.2.1966, Štěrboholská 436/18, Hostivař, 10200.

V námitce nesouhlasí: s umístěním koridoru v šířce 25 m od hranice lesních pozemků. „Omezení se týká výrazně pouze mé parcely parc.č. 147/2, k.ú. Dolní Jirčany. Dle ÚP lze všechny stavby (které jsou již v pásmu 25 m od lesa umístěny) jakkoli rozšiřovat, pokud tak bude činěno směrem od lesa. Žádám, aby byla tato disproporce odstraněna.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Námitka se netýká změn mezi prvním a druhým veřejným projednáním.

Na pozemku stojí chata umístěná při severní hranici pozemku, rozšíření „od lesa“ je ztíženo, ale není zcela znemožněno. Nově bude pozemek součástí plochy SX. Situace na pozemcích jsou vždy unikátní, prakticky nikdy nejsou identické, nelze tuto různost nazývat diskriminací. Pásmo „25 m od lesa“ bylo do územního plánu zapracováno na základě požadavku stanoviska dotčeného orgánu Odboru životního prostředí – oddělení zemědělství, lesnictví a myslivosti.

4)) Námitka č. j. MUCE 161878/2023

Proti návrhu Územního plánu Psáry podali dne 14.7.2023 námitku pan Vladimír Dubay, nar. 13.8.1953 a pan Dušan Dubay, nar. 23.3.1960, Na Stráni 190, 25244, Psáry

V námitce nesouhlasí: „Podle nového územního plánu budou naše vlastnická práva silně omezena. Na pozemcích parc. č 609/16 a 606/2, k. ú. Psáry nebudeme moci podnikat a pozemky se stanou veřejným prostorem. A tato změna je jedinou změnou v územním plánu, vše ostatní zůstává při starém. Jelikož nebudeme zproštěni z daňové povinnosti ze jmenovaných pozemků – chceme pozemky oplotit.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Námitka se netýká změn mezi prvním a druhým veřejným projednáním.

V původním územním plánu byl pozemek součástí zastavitelné plochy určené pro bydlení. Zastavitelná plocha je bez možnosti přístupu ve formě kapacitní zpevněné komunikace. Během 25 let zde nebyla z tohoto důvodu umístěna žádná stavba. Proto obec tuto zastavitelnou plochu vypouští. Pozemek lze oplotit pouze pro účely lesního hospodářství v nezbytně nutné míře. Oplocením pozemku by se zamezil přístup na pozemky sousední.

Příloha 1

Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona ke společnému jednání o Návrhu územního plánu Psáry konanému dne 9. 2. 2021

Poř.	Dotčený orgán / organizace	Čj/ doručeno dne	Stručné znění požadavku	Návrh vyhodnocení a způsob řešení
A/ Dotčené orgány				
1.	Krajský úřad Středočeského kraje odb. územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, Praha 5	SZ 111550/2021/KUSKÚSŘ/Kr o Ze dne 4.10.2021	Neshledal rozpory, podmínkou je, že v návrhu bude rozšířen koridor pro D3 podle platné ZÚR po druhé aktualizaci.	ANO – požadavek byl zapracován. Koridor pro D3 byl opraven podle platné ZÚR. Koridor přivaděče zúžen na šíři 10 m. Upraveno na základě konzultace a poskytnuté projektové dokumentace ŘSD
2.	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	-	Nevyjadřili se	Bez požadavků na zapracování
3.	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	S-KHSSC 01465/2021; 10.2.2021	S návrhem územního plánu souhlasí. Objekty pro bydlení budou v lokalitě s předchozím značením Z5-09 umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb podle NV č. 272/2011 Sb., vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přilehlé komunikace III/1051 (ulice Kutná)	ANO – požadavek byl zapracován. Plocha Z5 -09 vymezená v platném ÚPNSÚ odpovídá ploše P03 U Potoka, Do podmínek plochy P03 byl doplněn požadavek: „obytné stavby budou umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dle příslušných právních předpisů“
			Při umístění dálnice D3 do území musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u nejbližší obytné zástavby, případně řešena ochrana před hlukem z provozu po dálnici D3 tak, aby v chráněném venkovním prostoru staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.	ANO – Požadavek byl zapracován. Do podmínek koridoru K0 byla doplněna podmínka, že při využití koridoru je nutné zajistit splnění hlukových limitů u nejbližší obytné zástavby.
			Na všech plochách pro bydlení umístěných v blízkosti hlavní pozemní komunikace II/105 je třeba dodržet hygienické limity hluku z provozu této silnice.	ANO – Požadavek byl zapracován. Do ploch pro bydlení vymezených podél silnice II/105 byla doplněna podmínka, aby byly splněny hygienické limity hluku dle příslušných právních předpisů
4.	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	Č.j. SVS/2021/007 069-S ze dne 13.1.2021	S návrhem územního plánu souhlasí.	Bez požadavků na zapracování
5.	Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5	SZ_005374/20 20/KUSK/5 ze dne 8.3.2021 + Změna stanoviska SZ_117272/20 21/KUSK ze dne 8.2.2022	Ochrana přírody a krajiny (dle zákona č. 114/1992 Sb.): Pro změnovou plochu Z15, požaduje do podmínek využití plochy OS2 zahrnout, že bude respektována ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména obojživelníků. Ke všem správním řízením souvisejících se stavební činností bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, se zvláštním zřetelem na obojživelníky vyjádřením odborníka v oboru zoologie, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných	ANO - Požadavek byl zapracován. Do podmínek plochy OS2 byla pro změnovou plochu Z15 doplněna podmínka, že „bude respektována ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména obojživelníků. Před změnou v území bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, se zvláštním zřetelem na obojživelníky), že výstavbou nedojde k nežádoucímu škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů.“

			<p>druhů živočichů), že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů. Plocha Z15 leží pod vodní plochou s doloženým výskytem (čolek, skokan, rosnička). Způsob využití plochy by mohl vytvořit migrační překážku, hrozí usmrcení jedinců nebo nevhodným způsobu péče o danou plochu (sečení, biocidy).</p>	
			<p>ZPF (dle zákona č. 334/1992 Sb.): I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce ZPF na straně 9 až 12 ÚP Psáry – textová část – odůvodnění, kromě lokalit Z17 (BI, BV2, P – 9,40 ha), Z20 (OS2, P – 5,94 ha) a ploch změny v krajině K 01 až K 11 a K 14 až K 18, tedy s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 31,9340 ha. Tyto lokality umožňují přiměřený rozvoj obce včetně technické a dopravní infrastruktury.</p>	Bez požadavku na zapracování
			<p>II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z 17 (BI, BV2, P – 9,40 ha), Z 20 (OS2, P – 5,94 ha) na zemědělské půdě I. A III. Třídy ochrany. Jedná se o poměrně rozsáhlé rozvojové v okrajové části obce. Rozsah zastavitelných ploch je nutné redukovat na nezbytně nutnou míru (v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF (kromě lokalit navržených k zalesnění a k převodu na pozemky určené k plnění funkcí lesa).</p> <p>Na základě změny stanoviska ze dne 8.2.2022 souhlasí s nezemědělským využitím lokalit s celkovým rozsahem záboru 101,505 ha.</p>	ANO - Požadavek byl zapracován. Na základě dohody a změny stanoviska byl celkový zábor ZPF redukován 101,505 ha.
			<p>III. Požaduje, aby bylo přehodnoceno zařazení ploch změn v krajině do ploch se zábořem ZPF případně, aby bylo doplněno odůvodnění, proč nemohou být tyto lokality i nadále součástí ZPF (kromě lokalit navržených k zalesnění a k převodu na pozemky určené k plnění funkcí lesa).</p> <p>Negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF krajského úřadu k ploše K 03 s předpokládanou výměrou záboru ZPF ve výši 15,58 ha ve prospěch plochy lesní L, může být změněno na základě vydání kladného stanoviska nadřízeného orgánu ZPF –Ministerstva životního prostředí, o které krajský úřad v souladu s metodickým pokynem MŽP požádal. Jedná se o lokalitu přesahující svou výměrou 10 ha.</p>	<p>ANO - Požadavek byl zapracován. Doplněno odůvodnění záboru jednotlivých ploch změn v krajině</p> <p>Souhlas ministerstva životního prostředí s navrženým využitím K03 – Za Cihelnou. Na základě sdělení ze dne 12.11.2021 mění Ministerstvo životního prostředí předchozí nesouhlas na souhlas s odnětím plochy K 03 ze ZPF a změnou na plochu lesní.</p>
			<p>IV. nahrazení termínu. V regulativech fční plochy AP – pole, AL – louky a pastviny, ZPF – zeleň přírodního charakteru v jejich přípustném využití jsou obsaženy mimo jiné cyklistické stezky. Tyto stavby představují zábor ZPF a jako takové by měly být vyhodnoceny v textové a tabulkové části odůvodnění daného návrhu. Pokud nebylo uvažováno s umístěním konkrétních staveb cyklistických stezek na ZPF, měl by být termín „cyklostezka“ nahrazen termínem „cyklotrasa“. Jako přípustné využití zemědělských ploch (AP, AL, ZP1) lze uvést cyklotrasy vedené ve stávající síti polních cest, analogicky k regulativům pro „L – plochy lesní“. Nebo lze zařadit cyklostezky do <u>podmíněně</u> přípustného využití těchto ploch.</p>	ANO - byla provedena revize pojmů a doplněny cyklostezky do podmíněně přípustného využití příslušných ploch.

			<p><u>Dle zákonů č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů:</u> orgán státní správy lesů uplatňuje připomínku: Požaduje, aby byla dopracována tabulka vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa, aby bylo zřejmé, do které funkční plochy a k jakému způsobu využití mají být lokality Z24, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, K10, K12, K13 převedeny. Navržené využití popsané slovy „Ve Stráži“, „Antonína Šimka“, „Bára – Na Stráni“ apod. nevypovídá o způsobu využití těchto plocha a proto jej nelze posoudit.</p>	ANO – tabulka záborů byla doplněna o způsoby využití ploch Z24, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, K10, K12, K13.
			<p>Podle 100/2001 Sb. <u>O posuzování vlivů na životní prostředí</u> upozorňuje, že plocha Z17 U Hřbitova svojí plochou 9,4 ha stanovuje rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 108 „<i>Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru 5 ha</i>“ přílohy č.1 zákona. Současně plocha Z20 o rozloze 5,94 ha může neplnit rámec pro daný záměr uvedený pod bodem č.118 „<i>Tematické areály na ploše od 2 ha</i>“. Krajský úřad vydal souhrnné vyjádření k návrhu ÚP Psáry ze dne 20.3.2017, ve kterém nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Návrh zadání vycházel ze stávajícího územního plánu. Mezi plošně nejrozsáhlejší plochy lze zařadit Z17 a Z20. Plocha Z17 navazuje na stávající obydlené území a je podmíněna reg.plánem. Z20 sousední se Z33, která bude mít obdobné fční využití jako Z20. Krajský úřad nepředpokládá negativní ovlivnění ploch s rozdílným fčním využitím mezi novými a stávajícími lokalitami. Vzhledem k rozloze ale upozorňuje na možnost naplnění příslušných bodů podle přílohy č.1. V takovém případě bude nutné postupovat podle zákona 100/2001 Sb.</p>	Bez požadavku na řešení – jedná se pouze o upozornění
			<p>Podle zákona č.224/2015 Sb. <u>O prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi</u> upozorňuje, že návrh ÚP vymezuje mimo jiné zastavitelné plochy určené k rekreaci individuální v krajině označené Z32. Předmětné plochy Z41 a Z32 se nacházejí ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry. Předmětný areál byl 9.5.2016 zařazen do skupiny B podle zákona 224/2015 Sb. , o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. <u>Tuto skutečnost je nutné brát na vědomí.</u></p>	ANO – v tabulce vymezení zastavitelných ploch bylo k ploše Z 32 a Z 41 doplněno upozornění, že se plochy nacházejí ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry.
			Odbor dopravy: nemá připomínky	Bez požadavků na zapracování
			Odbor kultury a památkové péče: není příslušný	Bez požadavků na zapracování
6.	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	Č.j. KRPS-9465-1/ČJ-2021-0100MN ze dne 19.1.2020	S návrhem územního plánu souhlasí.	Bez požadavků na zapracování
7.	Ministerstvo	MD-	Požadují vymezit koridor pro dálnici D3 a	ANO - Koridor D3 upraven podle platné ZÚR.

	dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	4464/2021- 910/2 ze dne 15.2.2021 + Změna stanoviska MD- 30825/2021/9 10/2 ze dne 5.10.2021	související stavbu přivaděče v plném rozsahu podle ZÚR SK Na základě dohody souhlasí s koncepcí navrženou na základě jednání se zástupci ŘSD ze dne 14.7.2021	Koridor přivaděče zúžen na šíři 10 m. Upraveno na základě konzultace a poskytnuté projektové dokumentace ŘSD
8.	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	Č.j. MŽP/2021/500 /156 ze dne 3.3.2021 + Oprava stanoviska: MŽP/2021/500 /2069 ze dne 7.9.2021	1. Požadují zakres dobývacího prostoru č.70504 2. Stavební záměry v ploše chráněného ložiskového území mají být v textu ÚP podmíněny kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu	ANO – zakres dobývacího prostoru byl doplněn Ano – do odůvodnění bylo po dohodě z MŽP doplněno: „Povolení staveb v ploše chráněného ložiskového území je podmíněno kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu středočeského kraje, vydaným po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského.“
9.	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO 38471/2021 ze dne 25.1. 2021 + Změna stanoviska: MPO 606966/2021 ze dne 8.9.2021	Nesouhlasí s vymezením plochy TI severozápadně od Dolních Jirčan - žádají vypuštění plochy z důvodu možného budoucího využití výhradního ložiska cihlářské suroviny Změna stanoviska: doplnění podmíněně přípustného využití o podmínku realizace pouze dočasných staveb Požadují doplnění zakresu netěženého dobývacího prostoru a zpřesnění zakresu výhradního ložiska (ve východní části neprobíhá jeho hranice po hranici CHLÚ, ale je vykousnutá kolem plochy cihelny); požadují opravu zakresu výhradního ložiska v koordin. výkrese Vyjmutí nepřípustnosti využití staveb a zařízení pro těžbu u ploch lesních, zeleně přírodního charakteru a ploch zeleně (takto striktní regulativ by mohl ohrozit ochranu a možné budoucí využití)	Ano - doplněno podmíněně přípustné využití zastavitelné plochy Z01 o podmínku realizace pouze dočasných staveb ANO – zakresy byly dle požadavků doplněny ANO – pro plochu L a ZP1 vypuštěna nepřípustnost staveb a zařízení pro těžbu nerostů
10.	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	Č.j. MV- 11050-4/OSM- 2021 ze dne 4.3.2021	Sděluje, že se v daném území nenachází území vymezené MV ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.	Bez požadavků na zapracování
11.	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeskéh o kraje, Kozí 4, Praha1	-	Nevyjadřili se	Bez požadavků na zapracování
12.	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	-	Nevyjadřili se	Bez požadavků na zapracování

13.	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, orgán státní památkové péče, Podskalská 19, Praha 2	-	Nevyřádili se	Bez požadavků na zapracování
14.	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	S-MUCE 3781/2021 OŽP/Hru ze dne 10.3.2021 (Došlo 16.3.2021) + Změna stanoviska S-MUCE 205246/2021/Bo ze dne 19.11.2021	<p><u>Vodoprávní úřad:</u> - nemá připomínky</p> <p><u>Orgán ochrany přírody – vodní plochy a údolní nivy:</u> požaduje, aby podél všech vodních toků byl pás přírodní zeleně ZP2 v šíři 6-8m. V extravilánu 10 m – týká se plochy Z33. V rámci sídla je potřeba prověřit možnost alespoň 2 m širokého pásu ZP2 i v rámci soukromých zahrad, aby se zamezilo umístování staveb jako kůlny apod. V kapitole „Překryvné plochy a koridory“ na straně 90 požaduje upravit podmínku pro oplocení. V případě vymezení vzdálenosti od osy koryta OOP požaduje zvýšení ze dvou metrů na 3-4 m podle šířky koryta.</p> <p>Na základě dohody akceptována jako dostatečná ochrana šíře překryvného koridoru vodních toků v šíři 6 m. Na ploše Z33 bude doplněno: „budou respektovány a chráněny břehové porosty v pásu šíře 6 m od břehu potoka“ a „objekty pro občerstvení jsou nepřipustným využitím“</p> <p><u>Orgán ochrany přírody – vodní plochy a údolní nivy:</u> Požaduje v ploše ZP1, ZP2, ZP3, AL uvést jako nepřipustné využití jmenovitě: občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu. Možnost realizace veřejných prostranství OOP považuje za problematické. Požaduje doplnění formulace „pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení“.</p> <p><u>Orgán ochrany přírody – vodní plochy a údolní nivy:</u> U ploch pro bydlení je uvedena povinnost zadržování dešťové vody, k němuž je možné realizovat nádrže. OOP požaduje zabránění jejich realizace v blízkosti potoka vymezením pásů zeleně ZP2 podél toků nebo doplnění podmínky u každé plochy.</p>	<p>Bez požadavků na zapracování</p> <p>ANO – požadavky dle dohody stanoviska byly zapracovány</p> <p>ANO - požadavek byl u ploch ZP1, ZP2, ZP3 a AL zapracován</p> <p>ANO - požadavek byl zapracován. Do ploch pro bydlení byly doplněny podmínky pro umístování podzemních nádrží na dešťovou vodu.</p>

		<p><u>Orgán ochrany přírody – vodní plochy a údolní nivy:</u> Plocha Z15 – U Kukláku významně zasahuje do údolní nivy. Je nežádoucí rozšiřování zpevněné plochy na úkor dosud existující údolní nivy. Požadujeme zmenšení plochy Z15 podle již dříve vydaného závazného stanoviska v příloze a vyloučení realizace občerstvení v této ploše.</p> <p>Na základě dohody stanoviska: nepožaduje další redukci plochy Z 15. Požaduje doplnění formulace „maximální zastavěná plocha všech nadzemních staveb na pozemku je 100 m2“ a „nadzemní stavby je možné umístit ve vzdálenosti minimálně 50 m od osy přilehlé vodoteče“</p>	<p>ANO – požadavek byl zapracován. Na základě dohody stanoviska doplněny regulace pro plochu Z15</p>
		<p><u>Orgán ochrany přírody – vodní plochy a údolní nivy:</u> Z31: v místech soutoku vznikla zástavba v rozporu se zájmy ochrany přírody. Povolování staveb v ÚSES a VKP není žádoucí. OOP požaduje omezení plochy RI1 na pozemky parc.č. 725 a 1053. Ostatní plochy zahrnout do plochy ZP2.</p> <p>Na základě dohody stanoviska bylo od požadavku upuštěno.</p>	<p>Bez požadavku na zapracování</p>
		<p><u>Orgán ochrany přírody – VKP les:</u> Z41 – RI2: OOP podporuje dočasnost těchto staveb. Je žádoucí podpořit takový vývoj území, kde budou fce ploch jasně odděleny, resp. Přírodě blízké plochy nebudou fragmentovány plochami s jiným využitím. Je třeba jasně oddělit plochy lesa od ploch určených rekreační zástavbě. To koresponduje s vymezením ve schématu základní koncepce rozvoje na straně 13.</p> <p>Na základě dohody stanoviska bylo upřesněno: souhlasí s vyjmutím plochy lesa pod povolenými stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci</p>	<p>ANO - Z podmínek plochy RI2 byl vypuštěn zákaz vyjmutí z lesa</p>
		<p><u>Orgán ochrany přírody – VKP les:</u> OOP se domnívá, že v ploše RI2 jsou vodní plochy přípustné pouze stávající</p>	<p>ANO – V podmínkách plochy RI2 bylo doplněno přípustné využití o pojem „stávající vodní plochy“</p>
		<p><u>Orgán ochrany přírody – VKP les:</u> V kapitole „Překryvné plochy a koridory“ na straně 90 požaduje doplnit v fce ÚSES podmínku, že „oplocovat pozemky jen výjimečně, nelze stavět žádné stavby (ani bazény) s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření a dále veřejné infrastruktury, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení“</p>	<p>ANO – požadavek byl zapracován</p>

			<p><u>Orgán ochrany přírody – VKP les:</u> Požaduje doplnit v kapitole f.2 na str. 38 na konec posledního odstavce větu „a pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení“.</p>	ANO – formulace byla doplněna
			<p><u>Orgán ochrany přírody – VKP les:</u> Uvítá oddělení popisu současného stavu od stavu cílového v tabulce jednotlivých prvků ÚSES.</p>	ANO – tabulka byla doplněna o popis současného stavu u prvků ÚSES
			<p><u>Orgán ochrany přírody – VKP les:</u> Křížení LBK 151-a a LBK 154 se silnicí druhé třídy č. II/105. Hledat opatření pro snížení možnosti střetu funkcí, např. střetu se zvěří. Vhodné řešení je omezení rychlosti s podélným dopravním značením a zdůrazněním přechodu přírodního prvku výsadbou poblíž silnice Na základě dohody stanoviska: od požadavku bylo upuštěno</p>	Bez požadavku na zapracování
			<p><u>Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:</u> Navrhuje doplnění stručného vysvětlení ochrany krajinného rázu (jako i významných krajinných prvků, které vytváří charakteristiku krajinného rázu), např. systému zeleně, prostorové regulace, požadavku na barevnost fasád (především u staveb halového typu, kde OOP usiluje o nevýrazné, matné a tlumené barvy, které v krajinném obraze splývají s okolím, odstíny šedé, zelené, hnědé). Pokud by vysvětlení těchto pojmů bylo uváděno v územních plánech, podpoří to práci OOP. Mnozí žadatelé se s těmito pojmy setkávají poprvé. Zmínka bude užitečná ve smyslu pochopení některých prvků regulace a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.</p>	ANO – Požadavky pro plochy V a HS byly doplněny, doplněn požadavek ochrany krajinného rázu
			<p><u>Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:</u> U ploch T a V doplnit do přípustného využití „izolační zeleň“. Pás izolační zeleně v šíři 5 m je nedostatečný. V ojedinělých případech je možné, že více prostoru nebude k dispozici a že tedy bude možné realizovat pouze keřový izolační pás. Pokud by izolační pás měl obsahovat stromy, což je u staveb halového typu v kontaktu s volnou krajinou žádoucí, je třeba počítat s možným omezením vyplývajícím z občanského zákoníku, že vysazovat stromy blíže než 2 m od plotu /okraje pozemku lze jedině se souhlasem majitele sousedního pozemku. Zároveň nelze vysazovat stromy blíže než 4 m od budovy, aby nebyl omezen růst koruny a aby nedocházelo k poškození domu větvemi a kořeny. U nových staveb typu hala je žádoucí, aby v izolačním pásu byly také stromy. Proto je třeba počítat u nových staveb s pásem pro zeleň alespoň v šíři 8-10 m od hranice pozemku – izolační pás je žádoucí realizovat při hranici s volnou krajinou.</p>	Ano- V příslušných plochách byl rozšířen izolační pás zeleně na 10 m. Pojem ochranná byl doplněn o formulaci „ochranná a izolační“.

		<p><u>Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:</u> Navrhuje, aby znění dohody ve smyslu ochrany krajinného rázu bylo doplněno až po projednání návrhu pro veřejné projednání návrhu územního plánu.</p> <p>Na základě dohody stanoviska: od požadavku bylo upuštěno</p>	Od požadavku na základě dohody upuštěno.
		<p><u>Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:</u> Připomíná, že obce jsou povinny vést přehled veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin v obvodu své územní působnosti. Tyto trasy, pokud jde o území vně zastavěného území sídla, není dovoleno zřizovat nebo rušit bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody.</p>	Bez požadavku na zapracování – pouze připomínka a podnět obci.
		<p><u>Orgán ochrany ovzduší:</u> - není příslušný</p>	Bez požadavků na zapracování
		<p><u>Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství:</u> - nemá připomínky</p>	Bez požadavků na zapracování
		<p><u>Orgán ochrany ZPF:</u> - není příslušný</p>	Bez požadavků na zapracování
		<p><u>Orgán státní správy lesů:</u> Požaduje doplnit formulaci „<i>V ochranném pásmu jsou možné pouze změny dokončených staveb.....Nepřípustná je výstavba nových staveb (s výjimkou oplocení, tech. infrastruktury.....a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků)</i>“. Toto řešení nedopadá na stavby, které nepodléhají povolení podle stavebních předpisů. Navrhujeme dovětek „<i>Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona</i>“, protože řada staveb nepodléhajících stavebním předpisům může mít negativní dopad na sousední PUPFL.</p>	ANO – požadavek byl zapracován. Do kapitoly „Překryvné plochy a koridory - stanovené podmínky byla doplněna formulace „Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona“
		<p><u>Orgán státní správy lesů:</u> V regulativních ploch L – plochy lesní je v přípustném využití uvedeno, že „<i>oplocení (rozuměno dočasné oplocení výhradně pro potřeby lesního hospodářství) musí být prostupné vždy v místech stávajících cest a pěšin</i>“. Podle názoru SSL toto omezení zasahuje do režimu obnovy lesa upraveného lesním zákonem. Podle §19 (1) <i>má každý právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí.....přitom je povinen dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce a jeho zaměstnanců. V lesích je zakázáno vstupovat do míst oplocených.</i> Z uvedeného vyplývá, že lesní dopravní síť primárně slouží potřebám lesního hospodářství. Veřejnost má právo tuto cestní síť využívat při pohybu v lese, ale má se přizpůsobit pokynům vlastníka, aktuálnímu stavu lesa, tedy i dočasného oplocení obnovních prvků.</p> <p>Na základě dohody stanoviska: trvá na svém původním požadavku</p>	ANO – požadavek na vypuštění formulace „ <i>oplocení (rozuměno dočasné oplocení výhradně pro potřeby lesního hospodářství) musí být prostupné vždy v místech stávajících cest a pěšin</i> “ byl zapracován.

			<p><u>Orgán státní správy lesů:</u> RI2 obsahuje zkreslující údaje. Podle názvu se má jednat o rekreaci v prostředí lesa, podle grafické části do ní spadají i chaty v plochách ZP2, které nejsou v PUPFL. S tím souvisí přípustní využití, které umožňuje stávající související zahrady s oplocením a stávajícími doplňkovými stavbami (zejména zahradní altány a kůlny) a Technickou a dopravní infrastrukturu a to i přes deklaraci, že u těchto staveb jsou přípustné pouze udržovací práce. Využití PUPFL jako oplocených zahrad včetně doplňkových staveb a infrastruktury není možné, proto je nutné volnější režim konkretizovat pouze na chaty v plochách mimo PUPFL.</p>	ANO – požadavek byl zapracován
			<p><u>Orgán státní správy lesů:</u> Plocha RI2 má rozpor v textové a grafické části. Podle regulativů není přípustní Vynětí z lesního půdního fondu (u pozemků, které nebyly ke dni nabytí účinnosti vyňaty). To je koncepce, kterou zdejší úřad podporuje, protože se jedná o chaty postavené v historickém režimu dočasných staveb „na dožití“. Tomuto režimu plně odpovídá zápis chat v katastru nemovitostí jako „lesní pozemek, na kterém je budova“. V rozporu s tím jsou ale plochy pod chatami v lese územním plánem navrženy coby zastavitelné (Z41), tedy určené k trvalému odnětí, což je jednak vyloučeno regulativy RI2 a dále to z hlediska státní správy není žádoucí a podporovaný trend.</p>	Pouze upozornění na Rozpor mezi textem a grafikou, řešení viz požadavky výše
			<p><u>Orgán státní správy lesů:</u> Zábor pozemků parc.č.807/1, 807/2, 808 a 811, k.ú. Psáry není uveden v záborových částech ÚP, s tímto souhlasí. Naopak nesouhlasí s jejich doplněním.</p>	Bez požadavku na zapracování. Jedná se pouze o upozornění.
15.	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	-	Nevyjadřili se	Bez požadavku na zapracování.
16.	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	SPU 10575/2021/Ben	<p>Souhlasí za podmínek: V zájmovém území se nachází stavba vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ). Dostupné podklady – údaje o POZ (investici do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, které pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1:10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací a jejich změn, nemusí tato data odpovídat skutečnému rozsahu. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.</p>	<p>ANO - Požadavek byl zapracován. Do textu doplněno: - Na řešení území se nachází stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ). Tyto stavby je nutné respektovat a zachovat jejich funkčnost. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél otevřených HOZ 6 m široký oboustranný manipulační pruh (měřeno od vrchní hrany profilu HOZ). Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb okolo HOZ bude výsadba provedena pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od vrchní</p>

			<p>Pokud dojde k jeho dotčení, požadujeme zachovat jeho funkčnost.</p> <p>V případě dotčení hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) v naší správě, požadujeme předložit projektovou dokumentaci včetně technického řešení k vyjádření.</p> <p>Podél zakrytého HOZ požadujeme nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí. Do HOZ nesmí být vypuštěny žádné odpadní ani dešťové vody. Podél HOZ nesmí být vysazovaná žádná zeleň. Rozsah HOZ v příloze.</p>	<p>hrany.</p> <p>- Dále se na území nachází stavba vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ). V případě dotčení POZ je doporučeno zachovat jeho funkčnost.</p>
17.	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	-	Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
18.	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	-	Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
19.	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	-	Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
20.	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	-	Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
21.	Ministerstvo obrany, Tychonova 1, Praha 6	-	Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
B/Sousední obce				
22.	Krajský úřad Stř. kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, Praha 5	122363/2021/KUSK ze dne 15.10.2021	Krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu za podmínky, že v návrhu územního plánu bude rozšířen koridor pro D3 podle platné ZÚR Stř.kraje po 2.aktualizaci, v souladu s dohodou sjednanou dne 14.7.2021 s ŘSD	Ano - Požadavek byl zapracován
23.	Město Jesenice	-	Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
24.	Obec Zlatníky – Hodkovice		Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
25.	Obec Libeň		Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
26.	Obec Sulice		Nevyjádřili se	Bez požadavku na zapracování.
C/ Oprávněný investor				
27.	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 2023/12, Praha 4	336-21-ŘSD-11110 ze dne 26.1.2021	Považují vymezení koridoru přivaděče k D3 za nedostatečný. Požadují vymezení podle 1.AZÚR Středočeského kraje, tak jak žádali již v zadání ÚP	Na základě konzultace byl požadavek upraven. Koridor D3 upraven podle platné ZÚR. Koridor přivaděče zúžen na šíři 10 m. Upraveno na základě konzultace a poskytnuté projektové dokumentace ŘSD
28.	Povodí Vltavy,	PVL-	S návrhem územního plánu souhlasí.	Po kontrole UAP byl vrt Horní Jirčany

	státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 35, Praha 5	8445/2021/24 0-Hš ze dne 2.2.2021	Žádají o zakreslení ochranného pásma zdroje Horní Jirčany vrt.	identifikován jako studna Dolní Jirčany, která zakreslena je.
29.	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5	828/21/KSUS/KLT/JRC ze dne 1.2.2021	Pro navržené okružní křižovatky na silnici II/105 a III/1051 musí být provedeno majetkoprávní vypořádání – předání do vlastnictví Středočeského kraje. Křižovatky musí být podle norem Protihluková opatření pro splnění limitů ve vnitř. prostorách pouze na náklady stavebníka Výsadba zeleně v dostatečné vzdálenosti od silnice	NE – Připomínky nebyly zapracovány. Předložené požadavky jsou podrobností, kterou neřeší územní plán ale až případně stupně stavebního řízení pro umístění konkrétního záměru.
D/ Ostatní připomínky				
30.	Josef Šlingr, Štěchovická 1826/1, 25101, Říčany; Alena Postupová, Olšany 171/1, 25101, Říčany	MUCE 10366/2021 doručeno dne 29.1.2021	Do roku 2004 byl pozemek určený k bydlení. V roce 2004 zařazen do VKP. Majitelé plánovali stavbu RD, nyní nemohou, pozemek znehodnocen. Podávají opakovaně připomínky. Argument: pozemek uprostřed zastavěné části obce napojený na komunikaci. Pozemek parc.č. 637/1, k.ú. Dolní Jirčany	Odesláno sdělení, že námítka bude posuzována jako připomínka NE – připomínce se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.
31.	Růžena Švecová, Hlavní č.p. 68, 25244, Dolní Jirčany	MUCE 10356/2021 doručeno dne 29.1.2021	Předmětný pozemek byl podle úvodního územního plánu určen k bydlení RD. V roce 2004 proběhla změna územního plánu a pozemek byl zařazen mezi VKP. Dle mého názoru proběhla tato změna neopodstatněně. O této změně jsme nebyla informována, ani jsem s ní v žádném případě nesouhlasila a nesouhlasím. Neměla jsem tedy ani možnost se proti tomuto stanovisku bránit. Překazili jste mi tedy tímto krokem záměr výstavby RD. Před schválením územního plánu v r. 2004 byla vyhloubena studna a pozemek byl oplocen. Když jsem se o této skutečnosti dozvěděla, podala jsem připomínku a nebylo mi vyhověno. Změnou územního plánu došlo ke znehodnocení pozemku a poškození mě jako majitele. Předmětný pozemek leží v zastavěné části obce, kde je dostatek zeleně, les, příroda atp. Proto žádám o změnu územního plánu, tak abych mohla na pozemku postavit RD k trvalému bydlení a podpořit tak rozvoj obce dalšími trvale žijícími obyvateli. Pozemek parc.č. 637/1, k.ú. Dolní Jirčany	Odesláno sdělení že námítka bude posuzována jako připomínka NE – připomínce se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.
32.	Josef Davídek	MUCE 11948/2021 doručeno dne 3.2.2021	Rozdělení mého zbytečně velkého pozemku 2103 m2 na nestejně stavební pozemky, jeden z nich menší než 1000 m2. Tato změna by umožnila smysluplně rozdělit uvedený zbytečně velký pozemek (jediný v této lokalitě), sladit velikost pozemků se sousedními pozemky a odstranit tak zjevný nesoulad, kdy i dva nejbližší sousedé mají menší pozemky než 1000 m2, resp. 800 m2. Navrhované řešení: 1. změnit minimální velikost v ploše BI na 800 m2. Území je již nepravidelně rozparcelováno a prakticky celé zastavěnou, limit 1000 m2 ztratil opodstatnění. 2. Zahnout celé území „Pod kostelem“ do plochy BV1 nebo BV2, kde je minimální velikost 800 m2.	NE – připomínce se nevyhovuje. Pozemek je součástí území, pro které územně plánovací dokumentace dlouhodobě stanovuje podmínku 1000 m2 jako minimální velikost nově vymezovaného pozemku. Tím je stanoven charakter území rozvolněné zástavby solitérních rodinných domů v zahradách. Pozemek má výměru dostatečnou pro rozdělení, splnění podmínky minimální velikosti 1000 m2 je realizovatelné. Výjimka pro jeden konkrétní pozemek neodpovídá koncepci územního plánu a kontinuitě rozhodování v území.

			3. Individuální řešení pouze pro náš pozemek, bydlí zde celý život, obci vyšel také vstříc Pozemek parc.č. 107/4, st. 658, k.ú. Dolní Jirčany	
33.	Jan Plechatý, Za Valem 1402/13, 14800, Praha 4 - Kunratice	MUCE 22718/2021 doručeno dne 25.2.2021	Žádáme zrušení změny využití ZP1 – Zeleň přírodního charakteru na BI – bydlení. Pozemek se nachází uprostřed zastavěné části obce. Doslova ze všech stran je toto území zastavěno. Je logické rozšiřovat obec uvnitř, kde se nachází pozemky s přímým vedením sítí podél pozemků. Nikoli po okrajích. Pozemky pro 4 domy již byly z tohoto území vyčleněny v minulosti. Nový návrh přímo navazuje na tuto výstavbu. Pozemky byly kupovány s příslibem možné zástavby. Pozemek parc.č. 140/8, k.ú. Dolní Jirčany	NE – připomínce se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukuláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.
34.	Ing. arch. Vojtěch Valda	MUCE 23894/2021 doručeno dne 1.3.2021	1. Žádám, aby byla zakreslena účelová komunikace k parcele č. 1023/27 a domu č.ev. 388, Psáry, která navazuje na obecní nezpevněnou komunikaci 1023/6 a není zanesena v katastrálních mapách 2. Propojení obecní komunikace 1023/6 na obecní cestu 1061/1 V současné katastrální mapě a v připravovaném ÚP není zakreslena stávající účelová komunikace c obcí Psáry k pozemku 1023/27 i přesto, že zde již funguje od vzniku zahradní kolonie v roce cca 1946. jedná se o jedinou přístupovou cestu k tomuto pozemku a k několika dalším pozemkům v okolí.	ANO – připomínce se vyhovuje. Byla doplněna zastavitelná plocha „Z43 Pod Bábou“, která je navržena k vynětí z lesa. Navazující plocha ZP1 umožňuje vznik komunikace.
35.	Janis Ziopulos, Monika Ziopulosová, U Vodojemu 380, 25242 Horní Jirčany	MUCE 23894/2021 doručeno dne 1.3.2021	Pozemky parc.č. 178/1 a 178/2, k.ú. Dolní Jirčany Zkrácený text požadáků- (3 strany): - Dotčené pozemky jsou vedeny v ploše VKP8 – významný krajinný prvek, a to již od roku 1992 - 2008 obec Psáry oznamuje zahájení správního řízení z moci úřední ve věci obecného užívání veřejné účelové komunikace na pozemku - 2009 Obec Jesenice se snažila registrovat VKP Třešňovka, po přezkoumání k tomuto nedošlo - Majitel pozemku považuje umístění komunikace a snahu o vyhlášení VKP za vzájemně neslučitelné záměry (stromy kolem komunikace nejsou žádoucí). Nelze vymezit plochu zeleně a přitom umožnit výstavbu dopravní infrastruktury v místě, které je nepřehledné a je letitě zanedbaným sadem se stromy na konci živostnosti, ale který prošel nákladným ozdravením. Poloha parcely je rovněž ideálním místem pro výstavbu, neboť navazuje na území Horních Jirčan a tuto lokalitu logicky zaceluje. - Uvádí jako argument precedent změnu KZS na bydlení v lokalitě Z36 – Holubová a Z08 – Pod Třešňovkou. Zde se v návrhu ÚP Psáry uvádí, že se jedná o lokalitu obklopenou zastavěnými plochami a jde o scelení zastavěného území. Tato lokalita však bezprostředně navazuje na pozemek 178/1, který je opakovaně z této plochy vylučován a naprosto nesmyslně mu je	NE – připomínce se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí Psáry a sousední obcí Horní Jirčany. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.

			<p>přisuzována hodnota VKP a to i přes nesouhlasné stanovisko OUP Černošice: MUCE 54683/2016 OUP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vlastníci nevidí důvod pro nezařazení pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení, když řada srovnatelných pozemků do zastavitelných ploch zařazena byla. Pořizovatel činí neodůvodněné rozdíly. Postup je diskriminační a není nijak vysvětlen. 	
36.	<p>Pavel Čihoský, Pod Skalkou 231, 25244 Psáry</p>	<p>MUCE 23660/2021 doručeno dne 1.3.2021</p>	<p>Vybrané části textu- 3 strany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotčené pozemky jsou vedeny v ploše VKP8 – významný krajinný prvek, a to již od roku 1992 - 2008 obec Psáry oznamuje zahájení správního řízení z moci úřední ve věci obecného užívání veřejné účelové komunikace na pozemku - 2009 Obec Jesenice se snažila registrovat VKP Třešňovka, po přezkoumání k tomuto nedošlo - Majitel pozemku považuje umístění komunikace a snahu o vyhlášení VKP za vzájemně neslučitelné záměry (stromy kolem komunikace nejsou žádoucí). Nelze vymezit plochu zeleně a přitom umožnit výstavbu dopravní infrastruktury v místě, které je nepřehledné a je letitě zanedbaným sadem se stromy na konci živostnosti, ale který prošel nákladným ozdravením. Poloha parcely je rovněž ideálním místem pro výstavbu, neboť navazuje na území Horních Jirčan a tuto lokalitu logicky zaceluje. - Uvádí jako argument precedent změnu KZS na bydlení v lokalitě Z36 – Holubová a Z08 – Pod Třešňovkou. Zde se v návrhu ÚP Psáry uvádí, že se jedná o lokalitu obklopenou zastavěnými plochami a jde o scelení zastavěného území. Tato lokalita však bezprostředně navazuje na pozemek 178/1, který je opakovaně z této plochy vylučován a naprosto nesmyslné mu je přisuzována hodnota VKP a to i přes nesouhlasné stanovisko OUP Černošice: MUCE 54683/2016 OUP. - Vlastníci nevidí důvod pro nezařazení pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení, když řada srovnatelných pozemků do zastavitelných ploch zařazena byla. Pořizovatel činí neodůvodněné rozdíly. Postup je diskriminační a není nijak vysvětlen. 	<p>NE – připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí Psáry a sousední obcí Horní Jirčany. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.</p>
37.	<p>Ivana Hrušková, Podolská 322/21, Praha 1 Václav Polák, Tunelářů 294, Praha 5 Žita Fořtová, Vršovická 800/47, Praha 10 Marcela Zahradníková, Švecova 398/12, Praha 4 Karel Havelka a Zdenka Havelková, U Uranie 1301/19,</p>	<p>MUCE 24599/2021 doručeno 2.3.2021</p>	<p>Pozemky parc.č. st. 942, 854/8, 858/6, 859/4, st.968, 848/7st. 552854/3, 858/2, 859/2, st. 282, 848/5, 845/36, 845/3, st. 845/34, 845/5, 845/6, st. 854/10, 854/4, 858/3, 859/3, k.ú. Psáry Nemovitosti žadatelů byly postaveny téměř před stoletím, postupem doby byly narušeny, jedná se o stavby ze dřeva. Vlastníci chtějí objekty opravovat, udržovat, případně znovu obnovit v rozsahu zastavěné části. Chaty byly hromadně kolaudovány v sedmdesátých letech, tehdy nebyly nastaveny žádné podmínky užívání. Chaty je nutné stavebně přizpůsobit současným stavebně technickým předpisům, včetně zásobování vodou, řešení odpadu a elektrického připojení.</p> <p>Vlastníci uplatňují tyto námítky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci za předpokladu dodržení stávající zastavěné plochy, zajištění likvidace splaškových vod zachycováním v bezodtokových jámkách nebo likvidaci v domovních 	<p>Odesláno sdělení že námítka bude posuzována jako připomínka</p> <p>NE/ANO – připomínce se částečně vyhovuje.</p> <p>Připomínce vnyětí pozemku z PUPFL pod stávajícími povolenými chatami se vyhovuje.</p> <p>Pozemky se nachází v okrajové části obce mimo směr potencionálního budoucího rozvoje obce. Jedná se o chaty v lese, kde je z důvodu ochrany lesa nepřipustná výstavba nových chat a s nimi souvisejících staveb nebo jejich stavební úpravy. V lokalitě je zcela nedostatečná infrastruktura, není zajištěn přístup na pozemky po zpevněné komunikaci, není realizovatelné vyvážení jímek. Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle lesního zákona.</p>

	Praha 7 Eduard Kolda, Mukařovská 2114/40, Praha 10 Mgr. Nadě Řehák Mullerová, Melantrichova 1062/6, Praha 1		čistírnách odpadních vod, zajištění pitné vody nepojením na soukromý vodní zdroj - Nástavby do výše 2NP - Přípustné vynětí z lesního půdního fondu u pozemků zastavěných chatou a pozemků s chatou bezprostředně sousedícího - Výstavba nového oplocení a nových doplňkových staveb funkčně souvisejících se stavbou pro rodinnou rekreaci, a to jímek, vlastního zdroje vody a rezervoáru dešťové vody, kůlny a dřevníku. - Možnost napojení objektů na rozvody elektrické energie -	
38.	Psáry waif, s.r.o. Žerotínovo nám. 839/13, Přerov 1- město, zastoupená Mgr. Jan Horáček	MUCE 25804/2021 ze dne 3.3.2021	Pozemky parc.č. 659/2, 659/132, 730, 731/4, 732, k.ú.Psáry, jsou zahrnuty do záboru pro „Suchý poldr Baba“. Sděluje, že se změnou využití a zábořem nesouhlasíme. Není jasné, jak se tato změna projeví, předpokládáme nutné terénní úpravy, omezené užívání, případně jejich znehodnocení. Případný rozliv vody způsobí zápach a snížení pohody přilehlého bydlení. V lokalitě „Mordýřka“ je navrženo zastavitelná plocha rekreace – zahrádková osada . Plocha bezprostředně souvisí s plochami orné půdy se shodnou přístupovou cestou. Rekreční bydlení bude trpět provozem zemědělské techniky, to bude působit neshody mezi rekreanty a pozemkovými vlastníky. Navrhujeme rozšíření zastavitelné plochy rekreace i na pozemky parc.č. 403, 405, 398/17, 398/14.	NE – připomínám se nevyhovuje. Suchý poldr je významným protipovodňovým opatřením a jeho stavba je ve veřejném zájmu. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Požadované rozšíření plochy rekreace na ornou půdu se zamítá, protože se jedná se o půdu třídy ochrany 1, na které není možné zastavění z důvodu individuální potřeby. (viz. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF Zákon č. 334/1992 Sb. Zastavění je dále v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu. Zejména s bodem, který říká, že je nutné „Stabilizovat chatové oblasti, neumožňovat jejich rozšiřování nad rámec vymezených ploch (lokality Baba, Mordýřka, U Kukuláku, chaty v lese a na lesních pozemcích).“
39.	Ing. Pavel Příkryl, Nad Křížkem 738/1, Praha 4	MUCE 24624/2021 ze dne 3.3.2021	Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/9 , k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace.	NE – připomínám se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukuláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.
40.	Jan Plechatý, Za Valem 1402/13, Praha 4	MUCE 24630/2021 Ze dne 3.3.2021	Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/8 , k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace. Dělení původního pozemku bylo provedeno obcí s jejím souhlasem a se zřejmým záměrem budoucí zástavby rodinnými domky.	NE – připomínám se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukuláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.
41.	Stanislav Miler, Jana	MUCE 25848/2021	1. Žádám, aby byla zakreslena účelová komunikace k parcele č. 1023/28 a domu	ANO – připomínám se vyhovuje. Byla doplněna zastavitelná plocha „Z43 Pod

	Palacha 519, Kralupy nad Vltavou, 27801	doručeno dne 3.3.2021	č.ev. 66, Psáry, která navazuje na obecní nebezpečnou komunikaci 1023/6 a není zanesena v katastrálních mapách 2. Propojení obecní komunikace 1023/6 na obecní cestu 1061/1 Jedná se o jedinou přístupovou cestu, která navazuje na obecní nebezpečnou komunikaci 1023/6, která je ale špatně zakreslena v katastrální mapě, kde nenavazuje na obecní cestu 1061/1. To znamená, že k žádnému pozemku nevede přístupová cesta.	Bábou", která je navržena k vynětí z lesa. Navazující plocha ZP1 umožňuje vznik komunikace.
42.	Ing. Miroslav Douša, Šárecká 55, Praha 6	MUCE 25859/2021 doručeno dne 4.3.2021	Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/23 a 140/24, k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace.	NE – připomínce se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukuláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.
43.	Ing. Miroslav Douša, Šárecká 55, Praha 6	MUCE 25860/2021 doručeno dne 4.3.2021	Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/7 a 140/16, k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace. V případě potřebného rozšíření přilehlých komunikací, souhlasili bychom i s úpravou šířky přilehlé komunikace na úkor velikosti těchto pozemků, týká se uvažovaného dopravního spojení D 03 a D 06. Navrhovaná plocha změny 718, která má mít budoucí využití „P“ je navržena na úkor části plochy mého pozemku 140/7, toto řešení bych akceptoval pouze na základě dalšího jednání a smluvní dohody.	NE – připomínce se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukuláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. Návrh nové komunikace vychází z koncepce dopravní infrastruktury. Propojuje ulici Hlavní a Ke Kukuláku. Jedná se o důležitý prvek komunikační sítě, který sníží dopravní zátěž v ulici Ke Kukuláku a zjednoduší dopravní obslužnost území, v kterém nyní chybí severojižní propojení.
44.	Vendula Plechatá, Edvarda Beneše 333/11, Olomouc	MUCE 25856/2021 doručeno dne 4.3.2021	Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc. č. 140/15, k. ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace.	NE – připomínce se nevyhovuje. Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukuláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.
45.	Ing. Lucie Kmochová, Soukenická 1085/4, Praha 1	MUCE 71417/2021 Doručeno dne 3.6.2021	Vlastník pozemku parc. č. 722, k. ú. Psáry. Pozemek je využíván pro rekreaci. Pozemek byl v návrhu přesunut z plochy R11 do plochy dopravní infrastruktury nebo veřejného prostranství. Žádá o navrácení do plochy R11 a zastavěného území.	Došlo 3 měsíce po posledním termínu pro podání připomínek. Námitka nebyla projednávána.

Příloha 2

Návrh vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle §52 odst. 2 a 3 k veřejnému projednání Územního plánu Psáry, konaném dne 2.6.2022 na Obecním úřadě Psáry

Návrh vyhodnocení stanovisek, připomínek a rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání Územního plánu Psáry, konaném dne 2.6.2022 na Obecním úřadě Psáry				
Poř. č.	Název DO/organizace:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
A/ Dotčené orgány:				
	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	S-KHSSC 21074/2022 ze dne 9. 6. 2022	Souhlasí s návrhem územního plánu	Bez požadavků na řešení.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2022/0 75128-S ze dne 3. 6. 2022; SVS/2022/0 57092-S ze dne 26. 4. 2022	Nemá dotčené zájmy chráněné zákonem.	Bez požadavků na řešení.
4	Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5	051539/2022/KUSK ze dne 8.6.2022 + Doplnění stanoviska Č.115913/2022/KUSK ze dne 6.10.2022	koordinované stanovisko	
			ochrana přírody a krajiny: Orgán ochrany přírody požaduje do podmínek využití plochy OS2 pro změnovou plochu Z13 Slepá - u potoka uvést, že při využití plochy bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména chřástala polního, a ke všem správním řízením souvisejících se stavební činností bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, vyjádřením odborníka v oboru zoologie, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů), že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů živočichů. V Nálezové databázi ochrany přírody (dále jen NDOP) je evidován záznam o výskytu zvláště chráněného živočicha chřástala polního (Crex crex) na změnové ploše Z13 Slepá - u potoka. Jedná se o pozorování z roku 2020, které bylo do NDOP zaneseno 5. 2. 2021. Orgán ochrany přírody koncipoval své vyjádření k návrhu předmětného územního plánu dne 2. 2. 2021, proto nebyla tato připomínka uvedena v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 117272 / 2021 / KUSK ze dne 8. 2. 2022. Předchozí připomínky orgánu ochrany přírody jsou v předloženém znění návrhu územního plánu náležitě reflektovány.	Požadavek byl zapracován. Do podmínek plochy OS2 byla pro změnovou plochu Z15 doplněna podmínka, že „při využití ploch bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména chřástala polního (crex crex), bude doloženo biologickým průzkumem, vyjádřením odborníka v oboru zoologie, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů, že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů.“
			ochrana ZPF: souhlasí s návrhem. Doplnění ze dne 6.10.2022 Souhlasí s předloženým návrhem na odstranění nepřesností ve vymezení ploch s předpokládaným zábořem ZPF – lokalita Z41 s využitím pro rekreaci individuální v lese (RI2) bude z tabulky záborů vyňata, celkový rozsah záborů ZPF se tímto opatřením sníží na 101,501 ha.	Bez požadavků na zapracování
			ochrana PUPFL: souhlasí s návrhem Doplnění ze dne 6.10.2022 Zdejšímu úřadu nepřísluší posouzení předloženého návrhu na zábor PUPFL ve prospěch stávajících rekreačních chat na lesních pozemcích se způsobem využití pozemku „lesní pozemek, na kterém je budova“.	Bez požadavků na zapracování

			sdužených do lokality Z41 s využitím pro rekreaci individuální v lese (RI2) s celkovou výměrou 0,100 ha. Toto posouzení přísluší Městskému úřadu Černošice.	
			posouzení vlivů na životní prostředí: Upozorňujeme, že plocha Z17 U Hřbitova svojí plochou 9,4 ha stanovuje rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 108 "Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru 5 ha " přílohy č. 1 zákona Současně plocha Z20 o rozloze 5,94 ha může naplnit rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 118 Tematické areály na ploše od 2 ha.	Bez požadavků na zapracování, pouze upozornění
			prevence havárií: upozorňuje na skutečnost, že návrh územního plánu Obce Psáry vymezuje mimo jiné zastavitelné plochy určené k individuální rekreaci (chaty v lese) označené jako plochy Z41 a dále plochy určené k rekreaci individuální v krajině označené jako Z32 . Předmětné plochy Z41a Z32 se nacházejí ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry. Tuto skutečnost je nutné brát na vědomí a postupovat v oblasti územního plánování tak, aby nedocházelo k neúměrnému zvyšování rizika vzniku závažné havárie v objektu. Krajský úřad doporučuje vyznačení předmětné zóny havarijního plánování v grafické části návrhu územního plánu.	Doporučení bylo zapracováno. Do koordinačního výkresu byla zakreslena zóna havarijního plánování.
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO 41427/2022 ze dne 27. 4. 2022	Souhlasí s návrhem územního plánu	Bez požadavků na řešení.
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha1	SBS 17805/2022/ OBÚ-02/1 ze dne 27. 4. 2022	K Vašemu oznámení o projednání návrhu Územního plánu Psáry ze dne 25.04.2022 č.j. MUCE 69465/2022 OUP, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 25.04.2022 pod č.j. SBS 17805/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že citovaný návrh se týká katastrálního území Psáry, v jehož severní části je situováno Chráněné ložiskové území Dolní Jirčany (dále jen „CHLÚ“).	Bez požadavku na zapracování. Pouze na vědomí.
11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 91900/2022 OŽP/Bo ze dne 7. 6. 2022	Vodoprávní úřad: nemá připomínky Orgán ochrany přírody: nemá připomínky, ale upozorňuje, že v textové části výroku, v odd. G - podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití u "RI2 - rekreace individuální v lese" se zřejmě může jevit jako nejasná formulace: "hlavní využití - stávající stavby pro rodinnou rekreaci. Přípustné využití - povolené stavby pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích... Nepřípustné využití výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci." OOP chápe výše uvedené tak, že je pod stávajícími stavbami, které byly povolené, lze vymezit plochy RI2 tak, kde tomu dosud tak nebylo (přípustné využití) a nelze povolovat stavby nové (nepřípustné využití). Dle názoru OOP by bylo vhodné formulaci upřesnit tak, aby zejména ze strany občanů nemohly vznikat nejasnosti v pochopení. Orgán ochrany ovzduší: vydává krajský úřad Odpadové hospodářství: nemá připomínky	Požadavek byl zapracován. Do podmínek plochy RI2 bylo doplněno slovo „povolené“ u hlavního využití.

			<p>Ochrana ZPF: vydává krajský úřad</p> <p>Orgán státní správy lesů: K plochám R12: Zdejší úřad k návrhu UP pro společné projednání odkázal na rozpory v regulativech s principy ochrany lesa - viz dřívější odůvodnění. V této souvislosti zpracovatel provedl v regulativech úpravy, avšak upravená podoba se s ohledem na fakt, že drtivá většina ploch R12 jsou zastavěné plochy pod chatami, stále jeví jako zavádějící resp. neakceptovatelná: V přípustném využití nadále zůstávají Povolené vodní plochy, zeleň, a Technická a dopravní infrastruktura, což nekoresponduje s realitou „zastavěných ploch“ pod chatami. Takové využití je technicky možné a akceptovatelné pouze v plochách R12, které nejsou PUPFL, tj. R12 v prostředí ploch ZP3. Z tohoto důvodu jsou uvedena přípustná využití vlastně <u>podmínečně</u> přípustná, kam tudíž obsahově náleží, a to včetně dovětky o podmínce, že nesmí být na PUPFL. V kontextu výše uvedeného zdejší úřad vnímá, že i podmíněčně přípustné využití "Stavební úpravy za účelem zřízení jímky odpadních vod za podmínky, že objekt je napojen na pozemní komunikaci. Jímka nesmí být na lesním pozemku" se má týkat pouze ploch R12 v prostředí ploch ZP3. Vybavování chat v lese jímkami by bylo v rozporu s jejich nerozvojovým režimem udržovacích prací. Zdejší úřad považuje pojetí pozemků v prostředí ploch ZP3 coby ploch R12 za nešťastné a odporující označení REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V LESE. Pokud mají tyto pozemky nadále zůstat součástí ploch R12 s možností využití pro vodní plochy, zeleň, technickou a dopravní infrastrukturu a stavební úpravy za účelem zřízení jímek odpadních vod....., požaduje zdejší úřad regulativy ploch R12 upravit do takové podoby, která výše uvedené aktivity jednoznačně vyloučí u chat v prostředí lesa. Nepřípustným využitím podle návrhu ÚP pro společné projednání bylo Vynětí z lesního půdního fondu (u pozemků, které nebyly ke dni nabytí účinnosti územního plánu Psár vyňaty). Tomuto zákazu zdejší úřad vyjádřil podporu, jen upozornil na skutečnost, že dotčené plochy nemohou být pojaty jako zastavitelné (Z41). Zpracovatel rozpor vyřešil vypuštěním předmětného nepřípustného využití a další podporou zastavitelných ploch s odůvodněním, že se jedná o zastavěné plochy pod legálními chatami zapsanými v katastru nemovitostí. S takovým řešením zdejší úřad nesouhlasí. Způsob zápisu chat v lese jako součástí pozemků v druhu „lesní pozemek, na kterém je budova“ je adekvátní době a okolnostem vzniku těchto chat (před rokem 1978) a značí, že chaty jsou legální, jen byly realizovány bez vyjmutí „zastavovaného“ pozemku z lesního půdního fondu. Tento zápis je právními předpisy přípustný a koresponduje s režimem chat v lesích podle návrhu ÚP, tj. nerozvojové objekty s možností pouhých udržovacích prací. Dlužno dodat, že zábor Z41 je v odůvodnění návrhu UP chybně bilancován v záborech ZPF. S ohledem na výše uvedené zdejší úřad s předloženým návrhem UP pro veřejné projednání nesouhlasí, přičemž předpokládá, že sporné body budou vyřešeny v rámci následného dohádovacího řízení.</p>	<p>Požadavek byl zpracován Podmínky plochy R12 byly upraveny takto: 1. Přípustné využití: „<i>Povolené vodní plochy, zeleň</i>“ a „<i>Technická a dopravní infrastruktura</i>“ bylo vypuštěno. 2. Přípustné využití: Přípustné jsou POUZE udržovací práce. VYNĚTÍ Z LESNÍHO PŮDNÍHO FONDU U STAVEB V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ Z41 A POVOLENÝCH NEJPOZDĚJI KE DNI NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....bylo doplněno. 3. Podmínečně přípustné využití: „<i>Stavební úpravy za účelem zřízení jímky odpadních vod za podmínky, že objekt je napojen na pozemní komunikaci</i>“ a „<i>Jímka nesmí být na lesním pozemku</i>“ bylo vypuštěno. 4. Do nepřípustného využití bylo doplněno „Vynětí z lesního půdního fondu (u pozemků, které nebyly ke dni nabytí účinnosti územního plánu Psár vyňaty)“</p>
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

	2			
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	135915/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 20. 5. 2022	<p>MO ČR souhlasí s navrženými změnami řešeními v návrhu územního plánu Psáry, protože změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.</p> <p>Ve veřejném zájmu důrazně žádá o doplnění limitů a zájmů MO-ČR do návrhu územně plánovací dokumentace:</p> <p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) 	<p>Požadavek byl zapracován.</p> <p>Do odůvodnění do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany bylo doplněno.</p> <p>„Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:</p> <p>OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)“ <p>Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu byla zapracována textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>

			<p>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je o textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je i do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a pod legendu koordinačního výkresu.</p>	
B/ Sousední obce:				
1	Město Jesenice	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Obec Zlatníky – Hodkovice	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Obec Libeň	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
4	Obec Sulice	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
C/ Oprávněný investor				
1	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 150 21 Praha 5	81013/2022 ze dne 9. 5. 2022	<p>Pro navržené okružní křižovatky na silnici II/105 a III/1051 musí být provedeno majetkoprávního vypořádání pozemků a předání do vlastnictví Středočeského kraje, okružní křižovatky musí být v souladu s platnými normami a TP.</p> <p>Případná výsadba zeleně musí být umístěna v dostatečné vzdálenosti od tělesa silnice, aby netvořila pevnou překážku v provozu.</p> <p>V případě, že bude požadavek na protihluková opatření pro splnění limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, musí stavebník tato opatření realizovat na své náklady na vlastním pozemku.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Jedná se o požadavek, který mohl být uplatněn u SJ, nyní na ní nebude brán zřetel. Požadavek na majetkové vypořádání nenáleží do územního plánu.</p> <p>Námítce se nevyhovuje. Požadavek na vzdálenost zeleně nenáleží do územního plánu.</p> <p>Námítce se nevyhovuje. Požadavek na umístění a financování protihlukových opatření je podrobností, která nenáleží územnímu plánu. Přípustným využitím dotčených funkčních ploch je „Technická a dopravní infrastruktura“, v rámci které je možné protihluková opatření realizovat.</p>
D/ Připomínky				
1	Ing. Lucie Kmochová, Soukenická 1085/4, 110 00 Praha 1	<p>91620/2022 ze dne 6. 6. 2022</p> <p>Shodná s 93282/2022 ze dne 8.6.2022</p>	<p>V obci Psáry, katastrální území Psáry, parc. č. 1062, evidovaného využití jako ostatní komunikace, v místech, kde pozemek souběžně sousedí s pozemkem téhož katastrálního území parc.č. 722 a parc.č. 724, se dle skutečného stavu zde již několik desítek let žádná komunikace nenachází, ale je zde pouze trvalá travnatá plocha a v určitém místě je více než 40 let zastavěnou plochou. Stejná situace se objevuje i na úseku pozemku katastrálního území Dolní Jirčany parc. č. 656, který je souběžný s pozemkem katastrálního území Psáry, parc.č. 1062 v části, kde pozemek souběžně sousedí s pozemkem téhož katastrálního území parc. č. 722 a parc. č. 724. Komunikace, která zanikla před mnoha lety (cca 40-50 let, možná i více), a to z důvodu zde ležícího mokřadu, není obnovena. V daném místě se nacházejí stromy a keře. Nová zpevněná komunikace podle pamětníků vznikla v místě, jak je vidět na ortofoto mapě místa ze současnosti i z roku 2017 či 2007, a samozřejmě i dřívějších. Současný stav komunikace ve stavu odpovídajícímu dlouholeté skutečnosti je zaznamenán na podkladu ortomapy Geoprohlížeč INSPIRE prohlížeč služba pro téma dopravní sítě (TN) a</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Vyznačená komunikace zůstává, tak jak je zakreslena, překlápí situaci z původního ÚP. K faktickému zrušení původní cesty a přetrasování došlo pravděpodobně z důvodu umístění černé stavby, která významně do plochy komunikace, ale i na okolní lesní pozemek zasahuje. Komunikace je vymezená nejen v územním plánu, ale i využití plochy v KN je uvedeno „ostatní komunikace“. Na pozemku se nachází nezkolaudovaná stavba, tudíž využití podle územního plánu není v současné době možné. Umístění nezkolaudované stavby na cizím pozemku není důvodem pro změnu územního plánu. Zároveň v územně analytických podkladech nejsou evidovány skutečnosti, které by zařazení pozemku do plochy</p>

			je totožný s vyobrazením ortomapy systému Geoprohlížeč WMS ortofoto CIR. Tento stav však není v katastru nemovitostí vyznačen. Pravděpodobně se jedná o nečinnost Obce Psáry. Situace hydrologických poměrů v daném místě je zjišťována ze znaleckého posudku. Psáry-posouzení hydrogeologických poměrů na pozemku p. č. 722, k. ú. Psáry " ze dne 03.03.2016 , zpracovaný pod číslem zakázky B6012 specializovanou společností, Ochrana pozemních vod s.r.o., a to na žádost vlastníka pozemku p. č. 722. Posudek má k dispozici i stavební úřad Jesenice, kterému byl v rámci řízení v minulosti prokazatelně doručen. Závěr posudku přímo uvádí: „Z hydrogeologického hlediska je nepřipustné vést přes pozemek parc. č. 656 obslužnou komunikaci, zřizovat parkovací plochy pro větší počet vozidel... „ Z výše uvedeného vyplývá, že předložený návrh územního plánu je v přímém rozporu s místním stavem, kde se žádná komunikace několik desítek let nenachází a nacházet se, kvůli hydrogeologickým poměrům, již nikdy nebude a nemůže. Další skutečnosti je to, že se na uvedených pozemních sousedících s pozemkem území parc. č. 722 a parc. č. 724 nachází nemovitá věc . Tato se rozléhá na pozemcích parc. č. 722 a parc. č. 724 , parc. č. 1062 v k. ú. Psáry a parc. č. 656 k. ú. Dolní Jirčany. Stavba je nemovitou věcí dle § 3055 občanského zákoníku.	komunikace bránily.
2	Alžběta Kubalíková,nar. 16. 4. 1985, Sportovní 219, 25244 Psáry	92989/2022 ze dne 7. 6. 2022	Uvedený pozemek (558/27) by měl spadat do kategorie „BV2 plochy stabilizované“, nikoli do „BV2 plochy návrh“.	Připomínce se nevyhovuje. Požadavek není dostatečně odůvodněn. V rozvojové ploše je umístěn zatím pouze jeden rodinný dům, zbytek je nezastavěný.
3	Ing. Zdeněk Kolman, nar. 18. 6. 1959, Jílovská 176, 252 44 Psáry	92979/2022 ze dne 7. 6. 2022 Shodná s 91801/202 2 ze dne 6.6.2022	V rámci územního plánu Psáry se zabývat zrušením chráněného Ložiskového území, resp. Výhradního Ložiska. Zajistit, aby v budoucnosti nedošlo k obnovení těžby v katastru obce.	Připomínce se nevyhovuje. V katastru obce se nachází chráněná ložisková území, která nezasahují do stávajících nebo navrhovaných ploch pro bydlení. Územní plán ošetřuje zájmy soukromých subjektů i zájem veřejný mimo jiné prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů jako je Obvodní báňský úřad i odbor životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje, kterých se tato problematika týká.
4	společnost LFC Trade a Finance AG, id.č. CHE-112.995.182, zastoupena Yuriy Garasymenko	Podáno jako námitka 92044/2022 ze dne 6. 6. 2022 Shodná s námitkou 93289/2022 ze dne 7.6.2022 Zaslána výzva k doplnění kvůli chybějící identifikaci žadatele (plná moc) dne 22.8.2022 Na základě výzvy nebylo řádně doplněno, námitka je	1) Nesouhlasíme s vymezením pozemků č. p. 75/122 a 75/126 v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry námitku proti návrhu Územního plánu Psáry v rámci plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu RP2 Pod Školou „.. Požadujeme zrušení podmínky pořízení regulačního plánu na žádost. 2) Nesouhlasíme se stanovením doplňující podmínky pro vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se plochy Z 11 Pod Školou: „ Nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m pro alej (stromořadí po obou stranách) v rámci všech místních komunikací. V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí.“ Požadujeme stanovení doplňující podmínky pro vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se plochy Z 11 Pod Školou v následujícím znění: „Nutné vyhradit min. jeden pás v šířce min. 2,5 m pro alej (stromořadí) v rámci všech místních komunikací. V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí.“ 3) Nesouhlasíme se stanovením doplňující podmínky pro vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se plochy Z 11 Pod Školou: Plocha určená pro polyfunkční využití, 40 % plochy stavebních pozemků ze zastavitelné plochy Z11 bude využito pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport. „ Požadujeme vypuštění doplňující podmínky vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se procentuálního zastoupení	Připomínám se nevyhovuje. Připomínka byla podána jako námitka, nebyla ale doložena plná moc podepsaná jednatelem společnost v souladu s § 33 zákona 500/2004 Sb. správní řád (dále jen „správní řád“), která by identifikovala žadatele. Uvedený podatel byl informován, že může podání doručit na podatelnu osobně nebo elektronicky z datové schránky náležící žadateli, nikoli ale z datové schránky třetí osoby nebo společnosti. Z podání nebylo zjevné, kdo je žadatel vč. jeho adresy a koho zastupuje. Podatel by vyzván k doplnění, doplnění ale požadované náležitosti neobsahovalo, námitka tedy byla posouzena jako připomínka. 1) Pozemek parc.č. 75/86 je umístěn zhruba z ½ v ploše Z11 – Pod Školou, pro kterou je podmínkou pro rozhodování pořízení Regulačního plánu. Celé území Z11 je dlouhodobě určené jako rozvojová plocha obce Psáry. Předmětný pozemek je umístěn v zadním plánu plochy, nemá napojení na komunikaci, jeho využití je bez dohody s okolními vlastníky velmi limitující. Regulační plán umožní

		posuzována jako připomínka	funkčního využití pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport u plochy Z 11 Pod Školou.	<p>dohodu vlastníků v území tak, aby byly ošetřeny jak veřejné, tak soukromé zájmy. Pořizovatel i obec vyhodnotili podmínku pořízení regulačního plánu jako vhodné řešení rozvoje předmětné lokality ve prospěch vlastníků pozemků.</p> <p>2) Podmínky zadání regulačního plánu byly nastaveny tak, aby vytvořily optimální poměr mezi soukromými pozemky a kvalitním veřejným prostranstvím. Minimální velikost nově oddělovaného pozemku je stanovena na 800 m², což je méně, než je požadováno v jiných rozvojových plochách obce, právě z toho důvodu, aby bylo možné umístit kvalitní veřejná prostranství s množstvím zeleně. Tyto podmínky umožňují efektivní parcelaci ve prospěch vlastníků pozemků.</p> <p>3) požadavek na využití plochy Z11 – Pod Školou ze 40% pro stavby občanského vybavení odpovídá původnímu určenému využití. Plocha Z11 je tvořena dvěma plochami, z nichž jedna byla určena čistě pro bydlení a jedna pouze pro občanskou vybavenost. V návrhu územního plánu došlo k jejich spojení do plochy se smíšeným navrhovaným využitím. Původní učení zhruba 46% pro veřejnou vybavenost bylo sníženo na 40%. V tomto směru se tedy poměr upravit ve prospěch bydlení.</p>
5	Obec Psáry, IČO 00241580, Pražská 137, Dolní Jirčany, 25244 Psáry	94299/2022 ze dne 9. 6. 2022	<p>1) Požadujeme upravit textaci ve všech funkčních plochách, kde je uvedeno „Novostavby budou napojeny ve veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“. Tuto textaci navrhuje buď vypustit, nebo upravit na „Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“</p> <p>Odůvodnění: Obec v současnosti nemá dostatečnou kapacitu ČOV a plánované rozšíření ČOV bude realizováno později, než bylo očekáváno. Z tohoto důvodu není v současné době připojovat novostavby ke kanalizaci. Tato skutečnost by vylučovala novou výstavbu do výstavby ČOV.</p>	<p>Připomínce se vyhovuje.</p> <p>Po konzultaci odborem životního prostředí (oddělení vodního hospodářství) byla u všech funkčních ploch podmínka „Novostavby budou napojeny ve veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“ nahrazena textem: „Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“</p> <p>Nejedná se o podstatnou úpravu.</p>
			<p>2) V ploše OK – Občanské vybavení komerční – Štědřík požadujeme zrušení možnosti ustupujícího podlaží</p> <p>Odůvodnění: V této ploše je nevhodná intenzivní výstavba</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Je ponechána možnost ustupujícího podlaží. Jedná se o nepřiměřené omezení využití plochy občanského vybavení, které fakticky neovlivní intenzitu zástavby. Podkroví nebo ustupující podlaží mají obdobnou užitnou plochu.</p>
			<p>3) V návaznosti na připomínky DOSS při hledání úspor v odnětí ZPF došlo k rozdělení plochy K6 na K6 a K20. V některých částech textové části je nesoulad. Regulace a podmínky, které mají být platné jak pro K6 tak K20 jsou definovány pouze pro K6. Podmínky vztahující ke K20 jsou tak nejasné. Např. ve stanovení pořadí změn v území má být u Z17 U Hřbitova v Etapě 1. Realizace zeleného pásu K06 a K20. Další opomenutí je v zadání regulačního plánu.</p> <p>Odůvodnění: Jedná se nezamýšlený rozdíl oproti verzi UP ke společnému jednání, rovněž se jedná o rozpor s grafickou částí. Proto dává smysl tento nesoulad opravit ve všech místech, kde vznikl.</p>	<p>Připomínce se vyhovuje.</p> <p>Nesoulad byl opraven. Jednalo se o neúmyslnou nepřesnost.</p> <p>Nejedná se o podstatnou úpravu.</p>
			<p>4) V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití u podmínek pro stavební pozemek</p>	<p>Připomínce se vyhovuje.</p>

			<p>v textu o minimální výměře každého z nově vymezených stavebních pozemků umožnit drobné zásahy do velikosti parcel, které jsou menší než stanovený limit.</p> <p>Text by mohl znít např.: „U stávajících zastavěných stavebních pozemků, které nesplňují podmínku minimální výměry, jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku).“</p> <p>Je možné oddělit část z pozemku, který nesplňuje podmínku minimální výměry za podmínky, že dojde k jeho následnému sloučení se sousedním pozemkem.“</p> <p>Odůvodnění: Jedná se umožnění řešení sousedských sporů, daných špatným vytyčením pozemků, nebo historickými chybami.</p>	<p>Do podmínek ploch bylo k minimální velikosti nově oddělovaných pozemků doplněno:</p> <p><i>„U stávajících zastavěných stavebních pozemků, které nesplňují podmínku minimální výměry, jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku).“</i></p> <p>Nejedná se o podstatnou úpravu.</p>
			<p>5) V pásu ve vzdálenosti 25m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu umožnit umístění dopravní infrastruktury.</p> <p>Odůvodnění: Jedná se o omyl, přílišný zásah do využití území, který nemá souvislost s ochranou lesa.</p>	<p>Připomínce se vyhovuje.</p> <p>Na základě konzultace s orgánem státní správy lesů MÚ Černošice bylo v kapitole PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY doplněna slova „dopravní infrastruktury“. Výsledné znění podmínky je toto:</p> <p>Nepřípustná je výstavba nových staveb (s výjimkou oplocení, technické infrastruktury přímo související se stávajícími stavbami a technické infrastruktury nemístního významu umístované ve veřejném zájmu, silnic a DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, veřejných prostranství a mobiliáře, staveb a zařízení pro ochranu přírody a krajiny, vodní hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků). Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.</p>

Příloha 3

Návrh vyhodnocení stanovisek, připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k novému veřejnému projednání Územního plánu Psáry, konaném dne 5.9.2023 na Obecním úřadě Psáry

Po ř.č.	Název DO/organizace:	Č.j./doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	Spis.zn. S-KHSSC 39196/2023 č.j. KHSSC 44941/2023 ze dne 24.8.2023	Souhlasí s návrhem územního plánu. Souhlas se váže na splnění níže uvedených podmínek: 1. Objekty pro bydlení budou v lokalitě s předchozím značením Z5-09 umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb podle NV č. 272/2011 Sb., vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přílehlé komunikace III/1051 (ulice Kutná) 2. Při umísťování dálnice D3 do území musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u nejbližší obytné zástavby, případně řešena ochrana před hlukem z provozu po dálnici D3 tak, aby v chráněném venkovním prostoru staveb byly dodrženy hygienické limity hluku. 3. Na všech plochách pro bydlení umísťovaných v blízkosti hlavní pozemní komunikace II/105 je třeba dodržet hygienické limity hluku z provozu této silnice.	Požadavek byl částečně zapracován. Bod 1. Do podmínek SC3 bylo u plochy P 03 – U Potoka doplněno: „obytné stavby budou umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity hluku, zejména vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přílehlé komunikace III/1051 dle příslušných právních předpisů“ Bod 2. Požadavek se týká umístění dálnice D3, která není umísťována na území obce Psáry. Ochrana před hlukem bude řešena při řízení o umístění stavby. Bod 3. Upřesněno ve všech plochách v blízkosti komunikace II/105.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2023/108303-S ze dne 9. 8. 2023	Nemá dotčené zájmy chráněné zákonem.	Bez požadavků na řešení.
4	Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5	083248/2023/KUSK ze dne 19.7.2023 Stanovisko SEA	Stanovisko SEA ochrana přírody a krajiny: nemá připomínky ochrana ZPF: nevyřádili se ochrana PUPFL: nevyřádili se posouzení vlivů na životní prostředí: nevyřádili se. prevence havárií: nevyřádili se	
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	Č.j. MZP/2023/211/1643 ze dne 4.9.2023 Spis.zn. 154420/2023 ze dne 5.9.2023	Souhlasí s návrhem územního plánu	Bez požadavků na řešení.
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO 79511/2023 ze dne 1. 8. 2023	Souhlasí s návrhem územního plánu	Bez požadavků na řešení.
9	Ministerstvo vnitra,	---	Nevyřádili se.	Bez požadavků na řešení.

	Nad Štolou 936/3, Praha 7			
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha 1	SBS 34541/2023/OBÚ-02/1 ze dne 27. 7. 2023	S návrhem územního plánu souhlasí. Konstatuje, že v řešeném území se nachází Dobývací prostor Dolní Jirčany č. ev. 7/0504.	Bez požadavku na zapracování.
11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	Spis.zn. S-MUCE 129684/2023 OŽP/Bo Č.j. 156221/2023 OŽP/Slav ze dne 11. 9. 2023	Vodoprávní úřad: nemá připomínky	Bez požadavku na zapracování.
			Orgán ochrany přírody: nemá připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
			Orgán ochrany ovzduší: vydává krajský úřad	Bez požadavku na zapracování.
			Odpadové hospodářství: nemá připomínky	Bez požadavku na zapracování.
			Ochrana ZPF: vydává krajský úřad	Bez požadavku na zapracování.
			Orgán státní správy lesů: nemá připomínky. Upozornění: zábor Z41 je v odůvodnění nadále chybně bilancován v záborech ZPF	Požadavek byl zapracován. Chybně uvedený zábor byl v odůvodnění upraven.
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	---	Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení.
20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	160094/2023-1322-OÚZ-PHA ze dne 16. 8. 2023	1. souhlasí s měněnými částmi od předchozího veřejného projednání 2. uplatňuje připomínku: Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb,	Požadavek byl zapracován. Pod legendu koordinačního výkresu byly doplněny texty: „Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“

			venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.	
			<u>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</u>	
21	Oprávněný investor - připomínka Povodí Vltavy, státní podnik, Grafická 36, 150 21 Praha 5	Zn. PVL-57883/2023/240-Ver ze dne 24.8.2023 148325/2023 ze dne 25. 8. 2023	<p>A. Povodí Vltavy souhlasí bez námitek</p> <p>B: jako správce vodního toku souhlasí za těchto podmínek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Do regulativů bude zahrnuta nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél drobných vodních toků za účelem správy a údržby toku (§49 a §67 vodního zákona)</u> 2. V grafické části ÚP budou zakreslena ochranná pásma vodních zdrojů 3. Plochy a záměry navrhované v ochranných pásmech vodních zdrojů budou respektovat stanovené podmínky ochrany vodního zdroje. 4. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace a obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací 5. V nově navržených zastavitelných územích budou jímky s DČOV povoleny pouze jako dočasné do doby vybudování veřejné kanalizace. Po vybudování veřejné splaškové kanalizace a obecní ČOV budou všechny objekty napojeny na veřejnou kanalizaci s následným odstavením jímek či DČOV z provozu. 6. Návrhy nových vodních ploch a veškeré záměry dotýkající se vodních toků nám budou předloženy k vyjádření. 	<p>Připomínky byly částečně zapracovány.</p> <p>Netýká se změn od prvního VP, v předchozím VP oprávněný investor žádnou připomínku nezaslal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Požadavek na nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél drobných vodních toků se týká ochrany vodních toků, které jsou již ošetřeny zapracováním požadavků OŽP Černošice, který je formulován v kapitole Překryvné plochy a koridory – Koridor vodních toků a který stanovuje omezení pro zásahy do koryta vodního toku, včetně regulace charakteru a odstupu umístěvaného oplocení. Minimálním šířka je stanovena 6 m. 2. Zákres ochranných pásem byl prověřen 3. Do odůvodnění v kapitole M4 – Koncepce infrastruktury bylo doplněno „ochranné pásmo vodních zdrojů“ 4. Již obsaženo v návrhu, dotčené plochy mají tuto podmínku: „Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“ 5. Požadavek na dočasnost jímek a domovních ČOV je obsažen v územním plánu, v podmínkách příslušných ploch je uvedeno že „Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“. Podmínka budoucího odstavení z provozu je podrobností, která nenáleží územnímu plánu. 6. Požadavek, aby návrhy nových vodních ploch a veškeré záměry dotýkající se vodních toků byly předloženy oprávněnému investorovi k vyjádření je podmínkou procesní, která je v územním plánu nepřipustná. Povodí Vltavy má možnost vyjadřovat se k jednotlivým záměrům v rámci stanovisek dotčených orgánů, jeho zájmy jsou tímto ošetřeny.
22	Oprávněný investor - připomínka Pražská plynárenská distribuce a.s., U Plynárny 500, 145 08, Praha 4	Zn. 2023/OSD S/04113 ze dne 25.8.2023	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faktické upřesnění ve větě Odůvodnění: Středotlaký plynovodní systém je ve vlastnictví Pražské plynárenské distribuce, a.s. 2. Poznámka k technickým výpočtům: prezentované hodnoty pro přírůstek potřeby plynu předpokládáme v cílovém reálu dle našich interních propočtů, v kontextu s již 	<p>Připomínky byly částečně zapracovány.</p> <p>Netýká se změn od prvního VP, v předchozím VP oprávněný investor žádnou připomínku nezaslal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Název společnosti byl opraven

		154221/20 23 ze dne 4.9.2023	<p>existujícími odběry plynu, i podle praxe ze srovnatelných případů, na nejvýše poloviční úrovni.</p> <p>3. Požadujeme předložit návrhy regulačních plánů RP1 RP2 k odsouhlasení</p> <p>4. V zastavitelné ploše Z02 požadujeme detailní projednání a odsouhlasení možnosti umístění konkrétního typu staveb s pracovištěm PKO naší společnosti (u jihozápadní hranice se nachází zařízení řízení stanice katodové ochrany Psáry)</p> <p>5. V grafické části - výkresu koncepce technické infrastruktury chybí zcela znázornění v místě se nacházející provozované plynárenské soustavy.</p> <p>6. Požadujeme obecně respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společnosti. Požadujeme plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zvl. § 68 a § 69 (s upřesněním dle § 98-přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., čl. II, odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech a příslušných technických předpisů.</p>	<p>2. Pouze upozornění – podnět</p> <p>3. Požadavek na předložení návrhů regulačních plánů RP1 a RP2 a odsouhlasení umístění staveb v ploše Z02 je procesní podmínkou, která je v územním plánu nepřípustná. Oprávněný investor má možnost vyjadřovat se k regulačním plánům i umístovaným stavbám v rámci stanovisek dotčených orgánů, jeho zájmy jsou tímto ošetřeny.</p> <p>4. Do podmínek plochy Z 02 Nová škola bylo doplněno: Limity vyplývající z blízkosti zařízení řízení stanice katodové ochrany Psáry. Procesní podmínka je v územním plánu nepřípustná.</p> <p>5. Výkres koncepce technické infrastruktury byl doplněn o zakres plynárenské soustavy</p> <p>6. Do odůvodnění v kapitole M4 – Koncepce infrastruktury bylo doplněno „Respektování energetických zařízení a sítí a jejich OP vyplývá z příslušných právních předpisů.“</p>
23	Ing. Lucie Kmochová, Soukenická 1085/4, 110 00 Praha 1	156913/20 23 ze dne 11. 9. 2023 Shodná s 160981/2 023/ ze dne 14.9.2023		<p>Bez požadavků na zapracování.</p> <p>Připomínka bez podpisu, shodná s připomínkou níže. Žadatel upozorněn na absenci podpisu, doplnil formou nové připomínky viz níže.</p>
24	Ing. Lucie Kmochová, Soukenická 1085/4, 110 00 Praha 1	160981/20 23 ze dne 14. 9. 2023	<p>V obci Psáry, katastrální území Psáry, parc. č. 1062, evidovaného využití jako ostatní komunikace, v místech, kde pozemek souběžně sousedí s pozemkem téhož katastrálního území parc.č. 722 a parc.č. 724, se dle skutečného stavu zde již několik desítek let žádná komunikace nenachází, ale je zde pouze trvalá travnatá plocha a v určitém místě je více než 40 let zastavěnou plochou. Stejná situace se objevuje i na úseku pozemku katastrálního území Dolní Jirčany parc. č. 656, který je souběžný s pozemkem katastrálního území Psáry, parc.č. 1062 v části, kde pozemek souběžně sousedí s pozemkem téhož katastrálního území parc. č. 722 a parc. č. 724. Komunikace, která zanikla před mnoha lety (cca 40-50 let, možná i více), a to z důvodu zde ležícího mokřadu, není obnovena. V daném místě se nacházejí stromy a keře. Nová zpevněná komunikace podle pamětníků vznikla v místě, jak je vidět na ortofoto mapě místa ze současnosti i z roku 2017 či 2007, a samozřejmě i dřívějších. Současný stav komunikace ve stavu odpovídajícímu dlouholeté skutečnosti je zaznamenán na podkladu ortomapy Geoprohlížeč INSPIRE prohlížeč služba pro téma dopravní sítě (TN) a je totožný s vyobrazením ortomapy systému Geoprohlížeč WMS ortofoto CIR Tento stav však není v katastru nemovitostí vyznačen. Pravděpodobně se jedná o nečinnost Obce Psáry. Situace hydrologických poměrů v daném místě je zjišťována ze znaleckého posudku. Psáry-posouzení hydrogeologických poměrů na pozemku p. č. 722, k. ú. Psáry " ze dne 03.03.2016, zpracovaný pod číslem zakázky B6012 specializovanou společností, Ochrana pozemních vod s.r.o., a to na žádost vlastníka pozemku p. č. 722. Posudek má k dispozici i stavební úřad Jesenice, kterému byl v rámci řízení v minulosti prokazatelně doručen. Závěr posudku přímo uvádí: „Z hydrogeologického hlediska je nepřípustné vést přes pozemek parc. č. 656 obslužnou komunikaci,</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Vyznačená komunikace zůstává, tak jak je zakreslena, překlápá situaci z původního ÚP. K faktickému zrušení původní cesty a přetrasování došlo pravděpodobně z důvodu umístění černé stavby, která významně do plochy komunikace, ale i na okolní lesní pozemek zasahuje. Komunikace je vymezená nejen v územním plánu, ale i ve využití plochy v KN je uvedeno „ostatní komunikace“. Na pozemku se nachází nezkolaudovaná stavba, tudíž využití podle územního plánu není v současné době možné. Umístění nezkolaudované stavby na cizím pozemku není důvodem pro změnu územního plánu. Zároveň v územně analytických podkladech nejsou evidovány skutečnosti, které by zařazení pozemku do plochy komunikace bránily.</p>

			zřizovat parkovací plochy pro větší počet vozidel... „ Z výše uvedeného vyplývá, že předložený návrh územního plánu je v přímém rozporu s místním stavem, kde se žádná komunikace několik desítek let nenachází a nacházet se, kvůli hydrogeologickým poměrům, již nikdy nebude a nemůže. Další skutečností je to, že se na uvedených pozemních sousedících s pozemkem území parc. č. 722 a parc. č. 724 nachází nemovitá věc . Tato se rozléhá na pozemcích parc. č. 722 a parc. č. 724 , parc. č. 1062 v k. ú. Psáry a parc. č. 656 k. ú. Dolní Jirčany. Stavba je nemovitou věcí dle § 3055 občanského zákoníku.	
25	Petr Jamrich, Rostislavova 25, Praha 4, 14000	160980/20 23 ze dne 11.9.2023	Předložený návrh je v přímém rozporu s místním stavem, jedná se parc.č. 1062, k.ú. Dolní Jirčany, s využitím jako ostatní komunikace, kde se žádná komunikace několik desítek let nenachází a nacházet se kvůli hydrogeologickým poměrům a zvláště chráněným druhům nemůže. Stejná situace je i na pozemku parc.č. 656 a 1026, cesta zanikla před mnoha lety z důvodu mokřadu. Nacházejí se zde zvláště chráněné druhy živočichů. Situace hydrologických poměrů vyplývá e znaleckého posudku ze dne 3.3.2016, vypracováno společností Ochrana podzemních vod s.r.o. Závěr posudku uvádí, že z hydrologického hlediska je nepřijatelné vést přes pozemek parc.č. 656 obslužnou komunikaci, zřizovat parkovací plochy pro větší počet vozidel.... Nová komunikace vznikla v místě, které je zjevné z ortofotomapy. Je to výsledek nečinnosti obce, která byla vlastníkem obou pozemků. Není možné v ÚP vymezovat komunikaci, která v místě být nemůže a není.	Připomínce se nevyhovuje. Věcně shodná s připomínkou viz výše. Přes pozemek parc.č 1062 je umístěna pravděpodobně černá stavba (chybí zákres v katastru nemovitostí, stavba má cca 130 m ² zastavěnou plochu a je umístěna částečně v ploše rekreace, částečně v ploše lesa a částečně v ploše komunikace), nová vyjetá trasa cesty vede výše přes lesní pozemky, částečně na území obce Sulice. Cesta v původní trase je možná pouze po odstranění stavby.

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52. Podle ustanovení § 52 odst. 3) se k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží.

Poučení

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem.

.....
Mgr. Milan Vácha

místostarosta obce

.....
Vlasta Málková

starostka obce

V

dne.....

