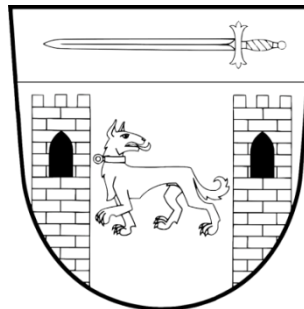


REGULAČNÍ PLÁN LOKALITY RP1 U HŘBITOVA, PSÁRY



C_ODŮVODNĚNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo obce Psáry
Pražská 137, 252 44 Psáry

Datum nabytí účinnosti

.....

Pořizovatel

Městský úřad Černošice
Karlštejská 259
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. Petr Vokál autorizovaný architekt ČKA 05147 Atelier-vk.cz
Datum	20.6.2025

OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A_TEXTOVÁ ČÁST

1.	Údaje o pořízení regulačního plánu	4
2.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto stavebního zákona	4
3.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	4
4.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	4
5.	Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny.....	4
6.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	6
7.	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	6
8.	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	6
9.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	7

GRAFICKÁ ČÁST

C1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	(1:1000 @ A1)
C2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	(1:10000 @ A2)
C3	ZÁBORY ZPF	(1:2000 @ A2)

1. Údaje o pořízení regulačního plánu

Regulační plán lokality „RP1 U Hřbitova“ byl zpracován na základě jeho zadání definovaného v textové části územního plánu obce Psáry (dále jen ÚP), který je platný od roku 2024 a byl schválen zastupitelstvem obce usnesením č. 36/5 - 2023 dne 13.12.2023. Zadání je součástí textové části výroku územního plánu.

Územní plán obce Psáry vymezuje území řešené regulačním plánem označené jako lokalita RP1 U Hřbitova. Ta zahrnuje **zastavitelnou plochu Z 17 U Hřbitova, plochu změn v krajině K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem**.

Pořízení regulačního plánu předcházela urbanistická studie vytvořená architektonickou kanceláří Kompozitura. Tato studie byla projednána s vlastníky dotčených pozemků a zastupiteli obce Psáry. Následně byla zpracovatelem převzata jako podklad pro vypracování regulačního plánu.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“) Díl 4 a to v podrobnostech a způsobem stanoveným tímto zákonem.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto stavebního zákona

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části regulačního plánu. Regulační plán vychází z ÚP obce Psáry, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovila základní koncepci a návaznost lokality řešené regulačním plánem a území navazující na tuto lokalitu. Regulační plán pak rozpracoval do podrobnosti základní urbanistickou koncepci stanovenou v ÚP Psáry tak, jak připouští stavební zákon.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí navazuje na území neřešené regulačním plánem což je patrné z grafické části regulačního plánu.

Účel a obsahové náležitosti regulačního plánu odpovídají požadavkům stanoveným stavebním zákonem 283/2021 Sb., konkrétně v Díle 4 § 85 a § 86.

Jednotný standard prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci pro potřeby digitalizace územního plánování a stavebního řízení byl v tomto regulačním plánu dodržen.

3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Výsledky souladu se stanovisky DOSS a řešení případných rozporů budou doplněny po projednání dokumentace.

4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Regulační plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je ÚP obce Psáry. Regulační plán zachovává kontinuitu urbanistické koncepce zakotvené v tomto ÚP. Oproti ÚP některé regulativy zpřesňuje a zpřísňuje.

5. Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny

Regulační plán je v souladu se zadáním uvedeném v textové části ÚP obce Psáry. Konkrétně se jedná o tyto body:

- **Vymezení řešeného území**

Řešené území odpovídá rozsahu plochy pro zpracování regulačního plánu stanovenému ve výkrese základního členění platného Územního plánu Psáry.

- **Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

RP v souladu s požadavky zadání vymezil síť veřejných prostranství, stavební pozemky pro umístění staveb, vozovky, chodníky, zklidněné komunikace, doprovodné zelené pásy podél vozovek, plochy, kde lze umístit uliční parkovací stání, stromořadí, stanoviště pro tříděný odpad, veřejně přístupné plochy pro park, dětské hřiště nebo jiné venkovní sportoviště místního významu s minimální výměrou 1000 m².

Dále jsou navrženy podrobné funkční využití pozemků (zejména pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v souladu s podmínkami využití ploch stanovené územním plánem), krajinné úpravy v ploše K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem vč. vymezení pěší stezky a cyklostezky. V rámci komunikací jsou vyhrazeny pásy 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 bude umístěna tak, aby neohrozila výsadbu stromořadí.

- **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

RP v souladu se zadáním stanovil uliční čáru, stavební čáru – pravidelný odstup staveb v ulici od uliční čáry, typ a rozmezí sklonu střech, vymezil zastavitelné části pozemků a stanovil regulativy pro oplocení směrem do veřejných prostranství a charakter zeleně.

- **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

RP stanovil požadavky na ochranu památek a významných architektonických a urbanistických hodnot: zachovat pomník obětem 2. světové války u ulice V Aleji, ctít pietní charakter jeho okolí. Zachovat, příp. z důvodu nezbytné úpravy dopravního řešení přemístit křížek v křížení ulic Kutná, V Aleji a V Zahradách.

Pomník se nachází ve stromořadí podél ulice V Aleji. Regulační plán toto stromořadí zachovává, novou parcelaci stanovuje šířku uličního prostoru i se stromořadím na 11 m. Poloha památníku bude zachována a v jeho bezprostřední blízkosti nejsou navrženy žádné další stavby.

Okolo křížku u křížení ulic Kutná, V Aleji a V Zahradách je regulačním plánem navržena dlážděná plocha veřejného prostranství umožňující umístění městského mobiliáře. Křížek tak bude dominantou tohoto prostranství, které bude zároveň sloužit pro zvýšení bezpečnosti přechodu chodců přes tuto křižovatku.

Ulice V Aleji vedoucí k hřbitovu je navržena primárně pro bezmotorovou dopravu.

Venkovský charakter nové výstavby bude docílen parcelací stavebních pozemků tvořící menší návsi a stavebními regulativy stanovenými tímto plánem.

Pietní charakter okolí hřbitova bude zajištěn umístěním dalších staveb a občanské vybavenosti (dětské hřiště) v dostatečné vzdálenosti od hřbitova. V jeho bezprostřední blízkosti je navržen zelený pás s ochrannou zelení, stezkou pro pěší a cyklisty a v návaznosti na příjezdovou komunikaci nová parkovací místa pro návštěvy hřbitova.

Pro zajištění ochrany a rozvoje hodnot RP kromě podrobnějších regulativů stanovil etapizaci pro zajištění postupného zastavování lokality.

- **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

RP v souladu s požadavky zadání řeší dopravní napojení lokality z ulic Kutná, V Zahradách, Za Zahradami, v prodloužení ulice Chrpová, pozemky pro rodinné domy nejsou v souladu se zadáním dopravně napojitelné z ulice V Aleji. Zachována je prostupnost plochou v severojižním směru z křížení ulic V Zahradách a V Aleji ve směru původní polní cesty. V souladu se zadáním je vymezena plocha pro parkování v blízkosti u hřbitova s kapacitou 9 stání.

- **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření**

RP stanovuje stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství jako veřejně prospěšné.

- **Požadavky na asanace**

Nebyly požadovány, nejsou stanoveny.

- **Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů**

Stávající limity v území jsou v řešení RP respektovány.

- **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Požadavek upraven dle aktuálního znění Stavebního zákona. V rámci jednotlivých etap je uložena podmínka na uzavření plánovací smlouvy s obcí a stanoven základní obsah a lhůta pro uzavření smlouvy.

- **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Textová a grafická regulačního plánu včetně odůvodnění část odpovídají požadavkům aktuálně platných právních předpisů.

6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v izolovaných rodinných domech na velkých pozemcích s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů, je plně v souladu s urbanistickou koncepcí obce Psáry, stanovenou vlastním ÚP. Tato koncepce je založena na snaze zástupců obce regulovat novou zástavbu na jednotlivých rozvojových plochách tak, aby byla před její realizací zajištěna potřebná dopravní a technická infrastruktura, zeleň, sportovní zázemí a dostatečná kapacita v zařízeních občanské vybavenosti. Důraz kladený na přesné určení maximálního procenta zastavění hlavními i vedlejšími stavbami, jasné definice určující podlažnost, podkroví a ustupující podlaží a podmínky povolování jednotlivých staveb, dává předpoklad pro srozumitelné stanovení zastavovacích podmínek pro budoucí stavebníky a jejich kontrolu stavebním úřadem. Pozemky pro veřejná prostranství, definované tímto regulačním plánem, jsou pak tímto plánem určeny jako veřejně-prospěšné stavby, nebo veřejně-prospěšná opatření v případě pozemků určených pro výsadbu ochranné zeleň.

7. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Nejsou stanoveny regulativy ani požadavky na výstavbu, které by byly odchylné od prováděcího právního předpisu.

8. Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

Území řešené regulačním plánem se nachází v plochách spadajících pod ochranu půdního fondu. Podle katalogu BPEJ se jedná o typy bonity půdy označené: 5.11.00; 5.11.10; 5.26.11, s třídou ochrany I.

Rozhraní jednotlivých ploch půdy s různou bonitou je vyznačené v grafické části odůvodnění tohoto regulačního plánu C3.

Zábor půdního fondu výstavbou rodinných domů s nezbytnými zpevněnými plochami příjezdů bude zhruba: 13600 m².

Zábor půdního fondu komunikacemi a zpevněnými plochami veřejných prostranství bude zhruba: 7000 m².

Přesné výměry záborů ZPF budou součástí dokumentace povolení jednotlivých záměrů.

9. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno v průběhu projednávání.