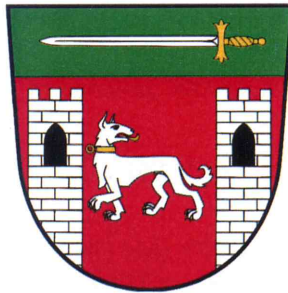
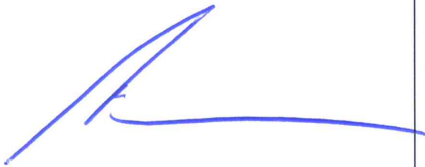





# ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PSÁRY

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



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Psáry
datum schválení	13 -12- 2017
číslo usnesení	53/6-2017
jméno oprávněné osoby	starosta Milan Vácha
podpis 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis 	otisk úředního razítka: 

Listopad 2017

## **OBSAH:**

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ .....	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT .....	9
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	9
D.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI .....	10
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ .....	10
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ .....	10
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	11

Požadavek na pořízení nového územního plánu Psáry vychází z usnesení zastupitelstva obce Psáry č. 7/1-2015 ze dne 18. 2. 2015. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Psáry z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území obce Psáry Územní plán sídelního útvaru Psáry a Dolní Jirčany ve znění jeho změn č. 1 až 5. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce. Zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“)<sup>1</sup> ve znění platných aktualizací a další požadavky vyplývající z tohoto zadání a z nových skutečností v území.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Psáry, které se skládá ze dvou katastrálních území: Psáry a Dolní Jirčany. Rozloha řešeného území je 1123 ha, obec Psáry má v současné době 3751 obyvatel (údaj k 1.1.2016)

## **A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ**

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

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

### **A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

#### **A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

Obec Psáry je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha dle PÚR i dle ZÚR. Rozvojové oblasti jsou vymezovány v územích, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území.

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazených nástrojů územního plánování (PÚR, ZÚR), jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- 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. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Na území obce Psáry se jedná zejména o jižní lesnatou část území, koryta vodních toků s liniovou zelení, původní jádra osídlení.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat

---

<sup>1</sup> dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika), 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).
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

### **A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

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

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

### **A.1.3. Upřesnění dalších požadavků**

Z hlediska urbanistické struktury se sídlo sestává ze dvou dnes již propojených částí, zároveň na východní hranici na sídlo plynule navazuje zastavěné území Horních Jirčan, které jsou součástí města Jesenice. Hranice mezi jednotlivými územími nejsou patrné.

Hlavní dvě jádra původních obcí Psáry a Dolní Jirčany zůstávají zřejmá, v dalším vývoji by mělo dojít k jejich posílení, případně k vytipování a rozvoji nových těžišť sídla, například ve spojení s občanským vybavením. Žádoucí je posílení dnes málo zřejmých urbanistických vazeb, vymezení systému veřejných prostranství a jejich hierarchizace, aby se zvýšila přehlednost a orientace v sídle. Vzhledem k tomu, že stávající platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Návrh územního plánu bude vycházet ze stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD, předpokládá se ponechání stávajících zastavitelných ploch. Plochy zařazené v platné ÚPD do kategorie výhled/rezerva budou prověřeny k vypuštění.
- Prověřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržitosti výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti a technické infrastruktury (nejen kapacitu ČOV, ale i ostatní technickou infrastrukturu – vodovod, dešťovou i splaškovou kanalizaci, elektrické vedení).
- Vytvořit podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, což přispěje ke zvýšení zaměstnanosti v obci a snížení dojezdu občanů za prací do Prahy a také ke zvýšení ekonomické samostatnosti. Umožnit vznik polyfunkčního území s možností promíchání navzájem se nerušících funkcí vč. ploch bydlení.
- Prověřit podmínky využití v plochách stávajících chatových lokalit, včetně podmínek prostorového uspořádání (regulativů). U lokalit v hodnotném krajinném prostředí se nepředpokládá žádný další rozvoj obdobně jako ve stávající platné ÚPD. Stanovit podmínky případných konverzí na plochy bydlení s ohledem na polohu a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu. Možnost zařazení do ploch bydlení prověřit zejména pro pozemky v lokalitách se stávajícími stavbami rodinných

domů, jako např. pozemky parc. č. 279/4, st. 1022, 339/1, 339/4, 339/7, 339/10, 141/157 k.ú. Dolní Jirčany, parc. č. 888/6, 769/4, st. 807, 697/2, 1072/6, st. 1025, st.1026, 697/36, 1072/7, 1141, 677/2, 679/4, st.207, 875/10 k.ú. Psáry, a další pozemky se stávajícími stavbami rodinných domů event. stavbami pro rodinnou rekreaci ve vhodných polohách.

- Provéřit možnosti vynětí lesních pozemků se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci z pozemků určených pro plnění funkce lesa. Provéřit změnu využití těch lesních pozemků malých výměr, které jsou dotčeny stavbami chat a nemají souvztažnost s dalšími lesními komplexy případně jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných lokalit (např. pozemek parc.č. 954/5, 953/2, 953/4, 875/16 k.ú. Psáry)
- Provéřit podmínky využití pozemků v prolukách a v celém zastavěném území ve vztahu k požadavku na minimální velikost parcely (např. pozemek parc.č. 352/32, 107/4 k.ú. Dolní Jirčany, 495/1 k.ú. Psáry).
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

#### **Další požadavky na prověření konkrétních záměrů v území:**

- Pozemky parc. č. 423/1 – 9 k.ú. Psáry, parc.č. 589/13, 596, 144/1 k.ú. Dolní Jirčany, prověřit do plochy s možností využití pro zahrady s přípustným umístěním staveb pro obhospodařování pozemku. Při západní hranici pozemku parc.č. 144/1 k.ú. Dolní Jirčany prověřit požadavek na zachování průchodu do lesa.
- Pozemky parc. č. 569/1 a 569/2 k.ú. Dolní Jirčany (podle stávající dokumentace zařazené v územní rezervě) prověřit do plochy pro požární nádrž, případně v kombinaci s využitím pro rekreaci. Při stanovení podmínek využití plochy prověřit možnost podpory zvláště chráněných druhů obojživelníků.
- Pozemek parc.č.228/26 k.ú. Psáry prověřit pro rozšíření hřbitova.
- Pozemek parc. č. 581/1 k.ú. Dolní Jirčany prověřit do ploch občanského vybavení s využitím pro školství, zdravotnictví.
- Pozemek parc. č. 75/89, k.ú. Dolní Jirčany, prověřit do ploch občanského vybavení, jako součást plochy pro školu.
- Stanovit vhodné funkční využití na pozemku st. 195 k.ú. Dolní Jirčany (objekt klubovny).
- Pozemky 662/1, 654 a 655, k.ú. Psáry, prověřit do ploch bydlení za podmínky zajištění napojení pozemků na dostatečnou veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Pozemek parc. č. 128/7, 546/15 a 546/16 k.ú. Dolní Jirčany prověřit do ploch s využitím pro sport a rekreaci a volnočasové aktivity.
- Pozemky 546/14 a 546/36 k.ú. Dolní Jirčany prověřit do ploch s možností umístění areálu péče o psy s doplněním dalších aktivit (ordinace, prodej produktů).  
Při vymežování a stanovení podmínek využití ploch na pozemcích v blízkosti vodotečí a vodních ploch, v blízkosti a na okrajích lesa, v nivách vodního toku a na stávajících souvislých zemědělských plochách je nutné zohlednit možný výskyt významných biotopů zvláště chráněných druhů bioty či migrační trasy (pozemky parc. 662/1, 654, 655 a 911, k.ú. Psáry, pozemky 144/1, 128/7, 546/15 a 546/16, 546/14 a 546/36 k.ú. Dolní Jirčany)
- V návrhu ÚP prověřit vypuštění komunikace v ploše bydlení na pozemku parc. č. 405/1 k.ú. Dolní Jirčany.
- Provéřit nezbytnost plochy pro komunikační propojení na pozemku parc. č. 141/212 k.ú. Dolní Jirčany, včetně sousedních pozemků, s ohledem na jejich spojitost s přilehlými zahradami rodinných domů a chat.

- Stanovit vhodné využití centrální historické části Dolních Jirčan (pozemky parc. č. 51/1, 107/11, 47/2, 862 a st. 28 k.ú. Dolní Jirčany), prověřit možnost využití pro bydlení v polyfunkčních domech (sociální, služební byty apod.)
- Stanovit vhodné využití lokality Z5-23 dle platné ÚPD (pozemek parc.č. 558/2 a související k.ú. Dolní Jirčany), směřovat lokalitu ke smíšenému komerčnímu využití se situováním občanské vybavenosti s možností služebních bytů do jižní poloviny území, severní část území pro drobnou výrobu.
- Ve stávajících zastavitelných plochách určených pro komerční vybavenost prověřit možnost doplnění využití o služební byty (lokality S13A, S13B dle platné ÚPD).
- Pozemky parc. č. 609/7, st. 825, 826, 870 a 871 k.ú. Dolní Jirčany prověřit pro zařazení do ploch bydlení (nachází se zde stávající stavby pro bydlení).
- Pozemky parc. č. 911, st. 539 a parc. č. 1049/1 a st. 533 k.ú. Psáry, prověřit pro zařazení do ploch rekreace (chatové lokality). Obdobně prověřit možnost zařazení pozemků parc. č. 1057/4 a 1057/5, k.ú. Psáry, zároveň s prověřením možnosti vedení lokálního biokoridoru mimo stávající zástavbu a zahrady.

## **A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

- Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti - na území obce Psáry je to zejména koridor pro navrhovanou dálnici D3 a související připojení na silnici III/1051, vymezené jako veřejně prospěšná stavba „D005 Dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb“. Tyto záměry budou v návrhu územního plánu respektovány a upřesněny.
- 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 bude tato infrastruktura včetně ochranných pásem respektována.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Psáry jsou navrhovány cyklotrasy nižších tříd. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2014, navržené řešení bude zdůvodněno včetně případných odchylek ve vedení tras.

### **A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

V návrhu ÚP Psáry budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují včetně jejich ochranných pásem, jedná se zejména o elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, plynovod, komunikační vedení, stávající silnici II. třídy II/105 a silnici III. třídy III/1051. Budou respektovány vodní zdroje včetně pásem hygienické ochrany v západní části k. ú. Psáry. V k.ú. Psáry je třeba respektovat zónu havarijního plánování.

### **A.2.3. Upřesnění dalších požadavků**

#### Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí.
- Cyklostezky je třeba navrhovat mimo plochy lesa, na pozemcích lesa jsou přípustné cyklotrasy s využitím stávajících cest pro dvoustopá vozidla.
- Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.
- Navrhnout základní dopravní vazby v rozvojových lokalitách tak, aby byl zajištěn koordinovaný rozvoj dopravní obslužnosti v území a zajištěna prostupnost území.

- Minimalizovat počty vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodu bezpečnosti provozu. Nenavrhopat slepá zakončení komunikací.
- Vytvářet předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.

#### Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- S ohledem na budoucí rozvoj území prověřit potřebu rozšíření plochy pro ČOV.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navržené záměry a prověří řešení zdrojů požární vody.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Pozemky st. 1322 a parc. č. 141/208 k. ú. Dolní Jirčany, prověřit do ploch technického vybavení (vodojem).
- Pozemek parc.č.497/41 k. ú. Dolní Jirčany prověřit do ploch technického vybavení (hasičská zbrojnice).

#### Občanské vybavení

- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport. Návrh by měl vycházet ze stávajícího platného ÚPnSÚ. Další konkrétní požadavky jsou popsány v kapitole A.1.3.
- V návrhu ÚP budou prověřeny požadavky civilní ochrany, v rozsahu odpovídajícím potřebám obce.

#### Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Prověřit zejména zařazení těchto pozemků: parc.č. 141 a 140/1 k.ú. Psáry, parc. č. 646/1 a 706/1, 621/5, 621/33, 621/4 a 621/1 k.ú. Dolní Jirčany. V blízkosti vodotečí, vodních ploch, v blízkosti a na okrajích lesa, v nivách vodního toku je nutné zohlednit možný výskyt významných biotopů zvláště chráněných druhů bioty či migrační trasy.
- Navrhnout koncepci důležitých veřejných prostranství obce a zejména jejich pěší propojení.
- Zachovávat veřejnou zeleň a minimalizovat její fragmentaci. Při rozvoji sídel v rámci urbanistického a architektonického řešení zahrnout do plánů i odpovídající plochy veřejné zeleně, vytváření nových ploch veřejné zeleně zajistit ideálně ve vazbě na vlastnictví pozemků.

### **A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

#### **A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Na území obce Psáry v jižní části zasahuje regionální biokoridor RK1196 Osnický les – U Radlíku a RK1200 Grybla – RK 1196. V ZÚR jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- o zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

Uvedené prvky regionálních částí ÚSES budou na území obce prověřeny a vymezeny v územním plánu, případně bude jejich vedení upřesněno.

- ZÚR vymezují na území obce Psáry následující krajinné typy – S22 – krajina sídelní a H17 – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních.

ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

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

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

Pro krajinný typ H17 (krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních):

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- o chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- o rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- o respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- o cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- o respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

### **A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

- Závady ve využití krajiny:
  - o území ohroženo vodní erozí

V návrhu ÚP Psáry budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují - jedná se významné krajinné prvky ze zákona a území Přírodního parku Střed Čech.

### **A.3.3. Upřesnění dalších požadavků**

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným způsobem využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Psáry v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů (navrhnout ÚSES v optimálních dimenzích dle skutečných podmínek v území, minimální dimenze navrhovat jen v odůvodněných případech). Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.
- Prověřit vymezení lokálního biocentra LBC12 (dle označení ve stávající územně plánovací dokumentaci obce) mimo zástavbu.
- Dbát zásad ochrany lesa, návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků, v tomto pásmu nenavrhovat nová zastavitelná území. U stávajících ploch určených



k zástavbě regulovat umístění zástavby v odstupu od okraje lesa tak, aby byla zajištěna ochrana lesa a minimalizovány negativní účinky zástavby na les. Regulativy stanovit s ohledem na charakter lesa (druh a vzrůst).

- Prověřit lesní pozemky drobných výměr, které nesouvztahují s dalšími lesními komplexy, k možnosti trvalého odnětí plnění funkcí lesa.
- V návrhu územního plánu zohlednit schválený plán společných zařízení v severní části k.ú. Dolní Jirčany, jedná se o území zahrnuté do obvodu prováděných pozemkových úprav v k.ú. Jesenice.
- V návrhu ÚP Psáry budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména části území ležící v Přírodním parku Střed Čech a doprovodná vegetace podél vodotečí.
- Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území. V návrhu ÚP budou stanoveny podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, pro revitalizaci vodních toků a ekologizaci koryt nutno prověřit dostatečný prostor v blízkosti toku (cca 10m od vodního toku, a to i v intravilánu obce, zároveň zohlednit pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev.8 m).
- V návrhu územního plánu budou zohledněny výsledky zpracované studie odtokových poměrů Zahofanský potok (2015), zejména bude prověřen požadavek na vymezení ploch pro realizaci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi (suché poldry) – na území obce Psáry se jedná o lokalitu Pod Stráňkou (pozemky parc.č. 546/13, 546/19, 545/2, 545/1 a okolí) a Bába (okolí vodního toku mezi stávajícím zastavěným územím a lesním pozemkem parc.č.1050/5 k.ú. Psáry).
- Při vymezování nových cest - cyklostezek minimalizovat střety s migračními trasami živočichů, v případě křížení vhodně řešit ochranná či zmírňující opatření.
- Při zpracování ÚP Psáry nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL. V případě navrhovaných záborů ZPF I. a II. třídy ochrany bude v územním plánu zábor řádně odůvodněn zejména s ohledem na veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF.

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

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

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

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

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

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

### Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – zejména navrhovaná dálnice D3 a související připojení na silnici III/1051, dále případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, dešťová kanalizace, retenční strouhy podél komunikací apod.), plocha pro umístění sběrného dvora tříděného odpadu (lokalita Z5-27 ze stávající platné ÚPD).

- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

#### Veřejně prospěšná opatření

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

#### Plochy pro asanaci

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

### **D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Návrh ÚP Psáry prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie, případně uzavření dohody o parcelaci. Podmínka zpracování podrobnější dokumentace bude prověřena zejména pro větší rozvojové lokality - předpokládá se požadavek na zpracování regulačního plánu na žádost v území na pozemcích parc. č. 609/1, 609/2, 618/2, 612/4, 612/6, 653, 652, 612/11, 612/8 v k.ú. Dolní Jirčany (ve stávající ÚPD obce plocha B17) a v lokalitách Z5-28a a Z5-28b dle stávající platné ÚPD obce (zastavitelné plochy pro bydlení na západním okraji obce Psáry).

### **E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

Návrh ÚP Psáry bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Psáry bude zpracován pro celé území obce Psáry (k. ú. Psáry, k. ú. Dolní Jirčany). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch. Dále bude územní plán obsahovat přehled zastavitelných ploch převzatých z dosud platné ÚPD a odborné vyhodnocení podpořené výpočtem, určujícím další potřebu vymezení zastavitelných ploch. Případné zábory zemědělského půdního fondu budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách, budou identifikovány případné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa i pozemky nacházející se ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. Pásmo ve vzdálenosti 50m od okraje lesa vyznačit v koordinačním výkrese. V grafické části (v koordinačním výkrese) očíslovat silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma, která limitují využití ploch.

ÚP Psáry bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

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

Odůvodnění:

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

Grafická část:

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

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Veřejná infrastruktura bude řešena v částech dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství. Odůvodnění bude vyhodnocovat předpokládané kapacity veřejné infrastruktury na základě navržených zastavitelných ploch.

Počet tištěných vyhotovení návrhu územního plánu pro společné jednání bude 3 paré, počet výsledných tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

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

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti EVL nebo ptačí oblasti, proto nebude zpracováno vyhodnocení vlivu na území EVL ani ptačí oblasti.

Krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu zadání nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA), proto nebude zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplynulo, že se jedná o vyvážené území. Stávající ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch, které nejsou dosud zcela využity, proto se nepočítá s vymezováním významnějších nových zastavitelných ploch. Na území obce Psáry ani v její blízkosti se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

### **Seznam použitých zkratk:**

ČOV – čistírna odpadních vod

PUPFL – pozemky určené pro plnění funkce lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky

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

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31. 12. 2016)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje