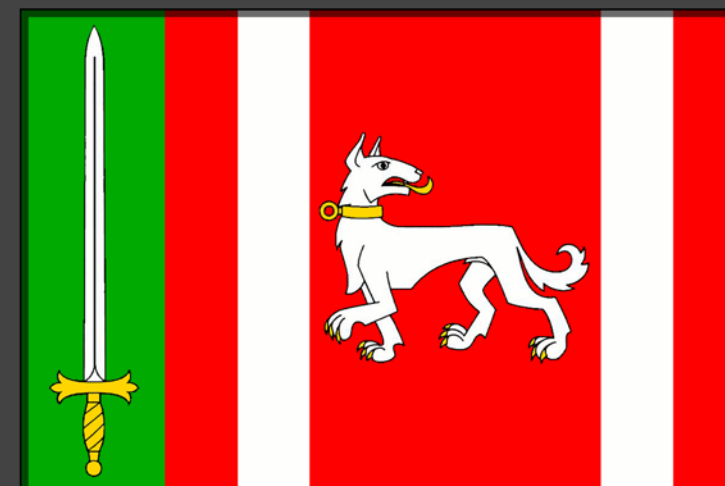


ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 5 ÚPnSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY	
Vydalo:	Zastupitelstvo obce Psáry usnesením č. 45/8-2012 ze dne 21. listopadu 2012 jako opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP
Číslo jednací:	čj. OU-3389/12 ze dne 22. listopadu 2012
Datum vydání:	22. listopadu 2012
Datum nabytí účinnosti:	7. prosince 2012
Požizovatel:	<p>OBECNÍ ÚŘAD PSÁRY Pražská 137, 252 44, Psáry oprávněná úřední osoba: Milan Vácha, starosta obce</p> <p>Razítko a podpis:</p>

ZMĚNA Č. 5 ÚPnSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY



TEXTOVÁ ČÁST

1. ZMĚNA Č. 5 ÚPNSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

1.1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
1.2.	VZTAH ZMĚNY Č. 5 KE KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	3
1.3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	3
1.4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
1.5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	4
1.6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	5
1.7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI	12
1.8.	VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV	13
1.9.	VYMEZENÍ PLOCH, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVANY REGULAČNÍM PLÁNEM	14
	ZADÁNÍ R. P. CENTRUM OBCE PSÁRY	14
	ZADÁNÍ R. P. LOKALITY Z5-28a, z5-28b, Z5-29c A Z5-29d	17
1.10.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ZMĚNY Č. 5 ÚPNSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY	19

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPNSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

2.1.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	20
2.2.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ SCHVÁLENÉHO ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5	20
2.3.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ	21
2.4.	VZTAH ZMĚNY Č. 5 ÚPNSÚ K TRVALE UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ	23
2.5.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č. 5 ÚPNSÚ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	23
2.6.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	24
2.7.	ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY	25

pořizovatel:	OBECNÍ ÚŘAD PSÁRY Pražská 137, 252 44, Psáry starosta: Milan Vácha, mobil 602 754 837, tel. 241 940 454, fax 241 940 514, IČ 00241580, e-mail: info@psary.cz; http://www.psary.cz
výkonný pořizovatel:	PRISVICH, s.r.o. sídlo: Na Náměstí 63, 252 06, Davle; IČ 27101053 kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02, Praha 4, jednatel: Ing. Ladislav Vich, mobil 606 638 956, tel. 241 444 053, fax 241 444 053, e-mail: prisvich@prisvich.cz; http://www.prisvich.cz; oprávněný pracovník k územně plánovací činnosti: Ing. Ladislav Vich, osvědčení ZOZ č. 800017664
Zhotovitel a projektant:	ING. ARCH. MICHAL BARTOŠEK - ARCHITEKT sídlo: U 5. Baterie 815/12, 162 00, Praha 6 IČ 15327264, atelier: Jaselská 542/32, 160 00 Praha 6, tel. 224 321 336, e-mail: bartosek.atelier@volny.cz, vedoucí projektant: Ing. arch. Michal Bartošek, mobil: 724 030 871, autorizovaný architekt ČKA 02223
příslušný krajský úřad:	KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení, vedoucí oddělení: Ing. Jaroslav Smíšek, Zborovská 81/11, PO BOX 59, 150 21, Praha 5, tel. 257 280 946, fax. 257 280 775, IČ 70891095
datum vyhotovení:	11/2012
autorská spolupráce:	ing. arch. Matyáš Roith
technická spolupráce:	ing. Jaromíra Seidlová (ZPF a PUPFL) ing. Jaroslav Knotek (technická infrastruktura)

1. ZMĚNA Č. 5 ÚPNSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

1.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany zahrnuje 34 lokalit v katastrálních územích Psáry a Dolní Jirčany, okres Praha – západ, Středočeský kraj. Lokality Z5-1 až Z5-31 a Z5-34 až Z5-36 jsou vymezeny v grafické části změny ÚPnSÚ – „Výkres širších vztahů“ na podkladě ÚPnSÚ.

Přehled lokalit změn je uveden v tabulce č. 1 na následující straně.

1.2. VZTAH ZMĚNY Č. 5 KE KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany zahrnuje 34 lokalit, které mají pro rozvoj území obce rozdílný význam.

Lokality, které neovlivňují koncepci rozvoje území obce:

Vymezení: lokality Z5-01 až Z5-08, Z5-10, Z5-12 až Z5-22, Z5-34 až Z5-36

Změny těchto lokalit zahrnují obvykle jednotlivé parcely, na kterých dochází k úpravě doposud platných regulativů, případně využití tak, aby vyhovovaly místním podmínkám a souvislostem a nebyly v rozporu se současným stavem v území.

Lokality, které mají vliv na posílení lokálních center obce

Vymezení: lokalita Z5-09

Lokalita Z5-09 se nachází v jádru místní části Psáry. Změna z funkce bydlení městského typu nízkopodlažní na území „smíšené obytné nízkopodlažní“ vytváří podmínky pro animaci původní návsi tím, že umožňuje umístění nebytových funkcí.

Lokality, které ovlivňují koncepci rozvoje obce

Vymezení: lokality Z5-11, Z5-26, Z5-24, Z5-25, Z5-28

Koncepce rozvoje území obce vycházející ze „Strategie rozvoje obce Psáry“ (In solidum s.r.o. 09/2008) směřuje k cílovému stavu 5 000 obyvatel v závislosti na možnostech technické infrastruktury. Druhým pilířem rozvoje obce je vyrovnání deficitů občanského vybavení a jeho rozvoj na úroveň malého města. Třetím pilířem rozvoje obce je zlepšení kvality životního prostředí se zvláštním zřetelem na problematiku snižování erozí, zvyšování retence v území a ochrany sídla před povětrnostními a vnějšími vlivy. Změna č. 5 ÚPnSÚ vytváří podmínky k dosažení těchto cílů vymezením následujících lokalit.

Lokalita Z5-23 se rozkládá na zastavěné ploše zaniklé zemědělské výroby. Navrhované využití území „smíšené obytné, občanská a komerční vybavenost“ umožní založení obecního centra v logickém místě na rozhraní místních částí a tím i naplnění deficitů v občanském vybavení. Stane se tak klíčovým místem rozvoje obce.

Lokalita Z5-24b je doplněním lokality Z5-23 do tvarově logického celku.

Lokality Z5-24a a Z5-25a jsou územní rezervy pro změnu z nezastavitelného území na území „smíšené obytné – komerční vybavenost“ v návaznosti na plochu obecního centra s možností umístění drobnějších nebytových aktivit.

Lokalita Z5-28 je změnou z nezastavitelného území na území „bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ a vytváří podmínky pro smysluplné uzavření rozvoje obce západním směrem.

Lokality Z5-11 a Z5-26 v katastru Dolních Jirčan u vjezdu do původního jádra obce vytvářejí podmínky pro rozvoj občanského vybavení místního i nadmístního významu na doposud nezastavitelném území.

Lokality, které ovlivňují koncepci ochrany hodnot v území

Vymezení: lokality Z5-25b, Z5-29, Z5-30, Z5-31

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany není v rozporu s chráněným územím přírody ani s územím nebo stavbami podléhajícími památkové ochraně podle příslušných zákonů. Lokalita Z5-29 naopak vytváří možnost pro rozšíření lokálního biokoridoru LBK 8 v části trasy, která je v kontaktu s lokálním biocentrem LBC 14.

Lokality Z5-25b a Z5-29 jsou změnou z nezastavěného území na území „smíšené nezastavěného území“. Lokality Z5-30 a Z5-31 jsou změnou z nezastavitelného území na území „rekreační plochy přírodního charakteru“. Dojde tak k posílení rekreačního území obce, v případě lokality Z5-30 v přímé vazbě na nové centrum obce.

Lokality rozložené na západní a severozápadní straně obce vytvoří podmínky pro realizaci ploch s vyšším retenčním potenciálem a bránící větrné erozi.

1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č. 5 ÚPnSÚ zakládá novou urbanistickou koncepci, která při zachování významu původních center místních částí zakládá nové obecní centrum v lokalitě Z5-23 s občanským vybavením odpovídajícím počtu obyvatel malého města. Lokality Z5-24 a Z5-25 vytvoří prostor pro přirozený přechod mezi zástavbou centra a dalšími částmi obce. Zástavba rodinnými domy v lokalitě Z5-28 bude arondačním ukončením rozvoje obce západním směrem. Ve vazbě na již vymezené zastavitelné plochy umožní vytvoření smysluplného urbanistického konceptu. Lokality Z5-11 a Z5-26 s vazbou na nové dopravní řešení s kruhovým objezdem na příjezdu od Jesenice (změna č. 4 ÚPnSÚ) se stanou vstupní bránou do obce.

Západní a severozápadní strana současně zastavěného nebo zastavitelného území obce je tvrdým rozhraním mezi zástavbou a zemědělsky obhospodařovanou půdou se všemi negativními průvodními jevy. Urbanistická koncepce předpokládá rozvoj ploch přírodního charakteru a doplnění sídelní zeleně v souběhu s realizací zástavby v navržených plochách a tím i vytvoření izolačního krytu a přirozenějšího přechodu zástavby do zemědělské krajiny na návětrné straně.

Přehled lokalit změn ve vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně je uveden v tabulce č. 2 na následující straně.

1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce řešení občanského vybavení

Současné zastavěné plochy a využití zastavitelných ploch podle platného ÚPnSÚ neumožňují rozvoj občanského vybavení. Změna č. 5 v lokalitách Z5-23 a Z5-24b vytváří podmínky pro založení nového centra. V něm bude umístěno základní občanské vybavení, území „smíšené obytné, občanská a komerční vybavenost“. V těchto lokalitách budou umístěna zejména zařízení pro vzdělávání, sociální a zdravotní péči, ale také i pro kulturu, obchod a služby. V lokalitách navazujících na obecní centrum Z5-24a a Z5-25a je možné umístit drobnější zařízení občanské vybavenosti, obchodu a služeb, území „smíšené obytné - komerční vybavenost“.

Lokality Z5-11 a Z5-26 s navrženým využitím území „občanská vybavenost, veřejná infrastruktura“ jsou určeny zejména pro umístění zařízení pro veřejné vzdělávání.

Lokalita Z5-04 posílí místní občanské vybavení na páteřní ulici obce.

Koncepce dopravní infrastruktury

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nemění základní komunikační skelet obce.

Lokality Z5-11, Z5-26, Z5-23, které jsou významné pro rozvoj občanského vybavení, mají dobrou dopravní přístupnost a možnosti napojení ze silnice II/105. Dopravní napojení lokalit Z5-24a, Z5-24b a Z5-25a navazujících na lokalitu Z5-23 bude podmíněno koncepcí rozvoje budoucího centra obce. Dopravní řešení bude součástí regulačního plánu pro tyto lokality.

K doplnění místního komunikačního skeletu obce je v zadání regulačních plánů pro obě lokality požadováno umístění obslužné komunikace. Tato komunikace na místní úrovni umožní zlepšení dopravní prostupnosti obce mezi západní částí zástavby a novým obecním centrem.

Lokality Z5-23, Z5-24, Z5-28 a lokality navazujících přírodních ploch umožní rozvoj cyklistických tras v obci a to konkrétně 3. úseku větve č. 4. (Projekt „Cyklostezky v obci Psáry, Dopravní a inženýrské projekty s.r.o., 02.2005.)

Koncepce technické infrastruktury

Ke konci roku 2008 měla obec evidovaných 3 132 obyvatel a cca 700 dalších místně nepřihlášených uživatelů technické infrastruktury. Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany včetně územních rezerv vytváří podmínky pro rozvoj bydlení pro 1000 nových obyvatel. S nárůstem počtu obyvatel a s rozvojem občanského a komerčního vybavení jsou dosaženy limity dané technickou infrastrukturou, zejména kapacitou čistírny odpadních vod, která má po úpravě kapacitu cca 6000 ekvivalentních obyvatel. Pro zástavbu jednotlivých lokalit musí být ověřena dostatečná kapacita intenzifikované ČOV.

Změna č. 5 ÚPnSÚ zahrnuje 34 lokalit, které z hlediska technické infrastruktury mají pro rozvoj území obce rozdílný význam. Změny na úrovni jednotlivých pozemků jsou z hlediska nároků na technickou infrastrukturu nevýznamné. V jednotlivých případech může zajištění pozemku sítěmi znamenat prodloužení některého z uličních řadů nebo vedení. Významné pro technickou infrastrukturu jsou nároky vyplývající z potřeb lokalit, které jsou navrženy pro rozvoj bydlení a občanského vybavení – lokality Z5-11, Z5-26, Z5-23, Z5-24, Z5-25, Z5-28.

Přehled lokalit a možnosti napojení do sítí technické infrastruktury je uveden v tabulce č. 3 na následující straně.

Zásobování vodou

V současné době je obec zásobována ze tří zdrojů: zdroj „Psáry“, zdroj „Cihelna“, zdroj „Želivka“. Vodovodní sítě jednotlivých zdrojů jsou provozovány odděleně. Výhledově se předpokládá zásobování obce pouze ze zdroje „Psáry“. Zdroj „Cihelna“ bude sloužit potřebám cihelny t. č. ve správě Tondach ČR s.r.o. a se zdrojem „Želivka“ se počítá jako se záložním.

Likvidace odpadních vod

V obci je založena dostatečně dimenzovaná stoková soustava, její výstavba pokračuje se zástavbou v tomu určených lokalitách. Odpadní vody jsou likvidovány v ČOV Psáry s kapacitou cca 6000 ekvivalentních obyvatel.

Zásobování plynem

Území obce je zásobováno přes regulační stanici VTL/STL, která je umístěna na severním okraji Dolních Jirčan. Rozvodné řady jsou pro rozvoj obce dostatečně dimenzovány.

Zásobování elektrickou energií

Využití lokalit Z5-11, Z5-26, Z5-23, Z5-24, Z5-28 a Z5-30 je podmíněno přeložkami vedení VN. Síť transformačních stanic bude stanovena regulačními plány na základě zpřesnění stanoveného využití území, struktury zástavby a energetických nároků jednotlivých lokalit.

Likvidace odpadů

Změna č. 5 ÚPnSÚ navrhuje v lokalitě Z5-27 sběrný dvůr pro ukládání objemného a separovaného odpadu. Likvidace odpadů bude probíhat mimo území obce.

Komunální a tříděný odpad bude odvážen a likvidován mimo území obce.

Vodní toky

Dominantním vodním tokem řešeného území je Zahořanský potok (hydrologické pořadí 1-09-04-002 a 1-09-04-004) a Sulický potok (1-09-04-003). Do obou potoků ústí mnoho bezejmenných přítoků. Zahořanský potok je recipientem čistírny odpadních vod Psáry.

ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany vymezuje na Zahořanském potoce v úseku zastavěného území obce záplavové území.

1.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany předpokládá založení ploch přírodního charakteru na severozápadním a západním okraji obce. Podél hranice zástavby jsou navrženy plochy „smíšené nezastavěného území“ a území „rekreační na plochách přírodního charakteru“. Vznikne tak krajinné propojení nivy Zahořanského potoka a bezejmenné vodoteče, která je součástí lokálního biokoridoru LBK 8.

Změna č. 5 zahrnuje několik samostatných lokalit o rozloze jednotlivých parcel, na kterých dochází ke změně z území krajinné zóny smíšené dle platného ÚPnSÚ na plochy pro bydlení. Pro koncepci uspořádání krajiny jsou tyto změny bezvýznamné.

Přehled lokalit změn v koncepci uspořádání krajiny je uveden v tabulce č. 4 na následující straně.

Vztah změny č. 5 ke koncepci ÚSES

Změna č. 5 návrhem ploch přírodního charakteru na západním a severozápadním okraji obce vytváří možnost pro účelné propojení místního systému ekologické stability. Jedná se o propojení LBC 9 vymezeného v nivě Záhořanského potoka pod místní částí Psáry a LBC 14 západně od Dolních Jirčan. Tato možnost severojižního propojení biocenter a navazujících biokoridorů LBK 7 a LBK 8 je v území intenzivního zemědělského hospodaření západně od obce ojedinělá.

Ochrana území před erozí, zvýšení retenčního potenciálu území

Podle ÚAP patří obec Psáry do oblasti ohrožené větrnou a vodní erozí a s velmi nízkou průměrnou potencionální retencí v území. Z toho vyplývají negativní dopady do životního prostředí obce. K zvýšení retence v území a jako ochranu proti prašnosti z větrné eroze a jako ochranu proti splavům půdy do zastavěného území vymezuje změna č. 5 souvislý pás přírodních ploch na západním a severozápadním okraji obce.

Ochrana území před povodněmi

Na vodních tocích v řešeném území nejsou správcem toků vyhlášena inundační území.

ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany vymezuje záplavové území Záhořanského potoka. Změna č. 5 respektuje toto vymezení zobrazené ve výkresu „Urbanistický a dopravní návrh“ i ustanovení obecně závazné vyhlášky obce Psáry č. 3/1998 ve znění po změně č. 3, čl. 4., odst. 16. Lokality Z5-08, Z5-09 a Z5-23 zasahují do záplavového území pouze okrajově, takže lze stanovit podmínky pro využití této lokality mimo záplavové území. V těchto lokalitách v záplavovém území nesmí být umístovány stavby. V lokalitách Z5-10 a Z5-19 nesmí být v záplavovém území umístováno oplocení.

Dobývání nerostů

Lokality změny č. 5 nejsou ve střetu s dobývacím prostorem cihlářských hlín, který vymezuje platný územní plán. ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany určuje hranici CHLÚ cihlářské hlíny. Lokality Z5-29a a Z5-29b zasahují do tohoto území návrhem přírodních ploch smíšených nezastavěného území, 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 lokalita Z5-27 určená pro sběrný dvůr. Zařízení sběrného dvora není stavbou trvalou, nedochází k trvalému záboru CHLÚ Dolní Jirčany.

1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany zahrnuje 34 lokalit, které mají z hlediska podmínek využití ploch rozdílný rozsah a význam.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Lokality Z5-01 až Z5-03, Z5-05 až Z5-07, Z5-10, Z5-12 až Z5-22, Z5-34 až Z5-36 jsou změnami v rozsahu jednotlivých parcel uskutečňovanými převážně v zastavitelném území vymezeném platným ÚPnSÚ, nebo v kontaktu s jeho hranicí. V těchto lokalitách je využití ploch stanoveno platným ÚPnSÚ, konkrétně legendou výkresu „Urbanistický a dopravní návrh“ a obecně závaznou vyhláškou č. 3/1998 ve znění po změně č. 3. Ve vybraných lokalitách dochází k úpravě regulativů, na které v daných souvislost v území nelze uplatnit obecná ustanovení. Upravené regulativy jsou uvedeny jmenovitě.

Lokalita Z5-01

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Lokalita Z5-02

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Minimální velikost parcely: 740 m²

K návrhu umístění stavby bude doložena hluková studie prokazující splnění hygienických limitů

Lokalita Z5-03

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku a orgánu ochrany přírody

Lokalita Z5-05a

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Chaty v krajinném prostředí – zóna B

Hlavní využití:

Individuální rekreace

Podmínky využití plochy:

Maximální velikost stavebního pozemku je dána současně zastavěnou plochou chaty s číslem evidence 341

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku a orgánu ochrany přírody

Lokalita Z5-05b

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Krajinná zóna smíšená

Hlavní využití:

Nezastavitelné území určené k rekreaci

Podmínky využití plochy:

Přípustné je oplocení parcely č. 725, k. ú. Psáry

Lokalita Z5-06a

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Možnost rozšíření zahrad rodinných domů do lokality Z5-06a a oplocení parcel

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Oplocení musí být umístěno tak, aby nedošlo ke zmenšení průtoku velké vody a musí být umístěno v souladu s požadavky správce toku a orgánu ochrany přírody

Lokalita Z5-06b

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Veřejná, rekreační, doprovodná a rozptýlená zeleň

Lokalita Z5-07

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Lokalita Z5-10

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

V záplavovém území Záhořanského potoka nesmí být umístěováno oplocení

Lokalita Z5-12

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Parcela č. 621/1, k. ú. Psáry bude sloužit pro dopravní obsluhu, místní komunikace

V pásu šíře 18 m od hranice lesa není možno umístit žádné stavby

Lokalita Z5-13

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Minimální velikost parcely: 760 m²

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku a orgánu ochrany přírody

Lokalita Z5-14

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

K návrhu umístění stavby bude doložena hluková studie prokazující splnění hygienických limitů

Lokalita Z5-15

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Parcela č. 621/1 k. ú. Psáry bude sloužit pro dopravní obsluhu, místní komunikace

V pásu šíře 18 m od hranice lesa není možno umístit žádné stavby

Lokalita Z5-16

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Luxusní bydlení městského typu

Hlavní využití:

Bydlení v nadstandardních rodinných domech

Lokalita Z5-17

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Minimální velikost parcely: 700 m²

Lokalita Z5-18

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Parcela č. 621/1 k. ú. Psáry bude sloužit pro dopravní obsluhu, místní komunikace

V pásu šíře 18 m od hranice lesa není možno umístit žádné stavby

V lokalitě smí být umístěn pouze jeden rodinný dům

Lokalita Z5-19

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

V záplavovém území Záhořanského potoka nesmí být umístováno oplocení

Lokalita Z5-20

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby (budovy, ploty,...) musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtočného profilu toku při průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku (zajištění možnosti údržby koryta toku) a orgánu ochrany přírody

Po obou stranách od osy vodního toku bude 6 m široký pás krajinné zóna smíšené, sloužící pro údržbu vodoteče

Lokalita Z5-21

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Minimální velikost parcely: 760 m²

Výstavba domovní ČOV je podmíněna kladným hydrogeologickým posudkem na likvidaci vypouštěné vody na pozemku

Lokalita Z5-22

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

Nerušící podnikatelská činnost v samostatných k tomu určených stavbách

Podmínky využití plochy:

Pravidla pro uspořádání plochy - základní regulace dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3 se vztahuje na stavby hlavního a přípustného využití souhrnně a určuje se z celkové výměry dle k. n. 1 579 m²

Lokalita Z5-34

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Odpadní vody budou odváděny do obecní ČOV

Lokalita Z5-35

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Bydlení městského typu nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Lokalita Z5-36

Název plochy dle vyhlášky č. 3/1998 ve znění po změně č. 3:

Zahrady

Hlavní využití:

Zahrady

Podmínky využití plochy:

Nové stavby nesmí být umísťovány do vzdálenosti 30m od hranice nejbližšího lesního pozemku

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku a orgánu ochrany přírody

Lokality Z5-04, Z5-08 a Z5-09 jsou změnami v rozsahu jednotlivých parcel uskutečňovanými převážně v zastavitelném území vymezeném platným ÚPnSÚ, nebo v kontaktu s jeho hranicí. V těchto lokalitách je využití ploch stanoveno nově navrženou legendou, protože legenda výkresu „Urbanistický a dopravní návrh“ a obecně závazná vyhláška č. 3/1998 ve znění po změně č. 3. požadované využití ploch neobsahuje.

Pro následující lokality platí, že nepřipustné využití je každé jiné, než je hlavní nebo přípustné.

Lokalita Z5-04

Území smíšené obytné, komerční vybavenost

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech

Komerční vybavení pro veřejnost

Podmínky využití plochy:

Maximální zastavěná plocha: 40%

Minimální nezpevněná plocha pro výsadbu vegetace: 40%

Maximální výška zástavby: 10 m od nivelety osy přilehlého úseku silnice II/105, Maximálně 3. NP včetně podkrovní

Komerční vybavenost pro veřejnost: 10% až 30% z celkové užitkové plochy nadzemních podlaží

Vyvolané nároky na parkování budou realizovány v rámci využití plochy lokality

K návrhu umístění stavby bude doložena hluková studie prokazující splnění hygienických limitů

Lokalita Z5-08

Území smíšené obytné nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

Nerušící podnikatelská činnost v samostatných k tomu určených stavbách

Podmínky využití plochy:

Současný stav prostorového uspořádání zástavby se respektuje a nemění

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku a orgánu ochrany přírody

Ve vymezeném záplavovém území Zahořanského potoka nesmí být umísťovány stavby

Lokalita Z5-09

Území smíšené obytné nízkopodlažní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Komerční vybavení pro veřejnost v samostatných k tomu určených stavbách

Přípustné využití:

Bydlení v bytových domech

Bydlení v bytových domech v kombinaci s komerčním vybavením

Podmínky využití plochy:

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku a orgánu ochrany přírody

Ve vymezeném záplavovém území Zahořanského potoka nesmí být umísťovány stavby

Maximální zastavěná plocha: 25%

Minimální nezpevněná plocha pro výsadbu vegetace: 50%

Maximální výška zástavby 10m

Maximální počet podlaží: 3 n. p.

Spádové zastřešení bude se sklonem v rozmezí 35° až 45°

Vyvolané nároky na parkování budou realizovány v rámci využití plochy

Lokality Z5-11, Z5-23 až Z5-31 jsou změnami, které jsou pro rozvoj obce podstatné zejména na úrovni občanského vybavení a rekreace, ale také pro doplnění souvisejících ploch pro bydlení, které scelí urbanistický obraz obce. Pro tyto lokality změna č. 5 zavádí legendu a regulativy, které lépe vyhovují novým požadavkům na rozvoj obce.

Pokud není uvedeno nepřipustné využití, platí, že nepřipustné využití je každé jiné, než je hlavní nebo přípustné.

Lokalita Z5-11

Území občanského vybavení, veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

Zařízení pro veřejné vzdělávání

Přípustné využití:

Doplňková zařízení k hlavnímu využití

Nepřípustné využití:

Zařízení, která by vyvolaly potřebu posouzení vlivu stavby na životní prostředí

Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné

Podmínky využití plochy:

Maximální počet podlaží: 2 n. p. včetně podkroví

Maximální výška: 12 m

Koeficient zeleně: minimálně 20%

Zeleň bude realizována tak, aby plnila funkci ochrannou i krajinnotvornou, tzn. bude realizována z vyšších dřevin domácího původu a umístěna po obvodu lokality

Plochá střecha je přípustná

Vyvolané nároky na parkování budou realizovány v rámci využití plochy

Přeložení vrchního vedení VN

Stavby musí být umístěny v souladu s požadavky orgánu ochrany přírody

Lokalita Z5-23

Území smíšené obytné, občanská a komerční vybavenost

Hlavní využití:

Veřejné prostranství

Občanské vybavení

Komerční vybavení pro veřejnost

Bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

Bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Zařízení, která by vyvolala potřebu posouzení vlivu stavby na životní prostředí

Podmínky využití plochy:

Budou stanoveny regulačním plánem

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

Stavby (budovy, ploty,...) musí být umístěny tak, aby nedošlo ke zmenšení průtočného profilu toku při průtoku velké vody a musí být umístěny v souladu s požadavky správce toku (zajištění možnosti údržby koryta toku) a orgánu ochrany přírody

Stavby nesmějí být umísťovány do záplavového území Zahořanského potoka

Lokalita Z5-24a

Územní rezerva pro území smíšené obytné, komerční vybavenost

Lokalita Z5-24b

Území smíšené obytné, občanská a komerční vybavenost

Hlavní využití:

Veřejné prostranství

Občanské vybavení

Komerční vybavení pro veřejnost

Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

Bydlení v bytových domech

Nepřípustné využití:

Zařízení, která by vyvolala potřebu posouzení vlivu stavby na životní prostředí

Podmínky využití plochy:

Budou stanoveny regulačním plánem

Lokalita Z5-25a

Územní rezerva pro území smíšené obytné, komerční vybavenost

Lokalita Z5-25b

Plochy smíšené nezastavitelného území

Hlavní využití:

Lesopark a doprovodná vegetace vodoteče

Přípustné využití:

Zpevněné plochy cest a cyklostezek

Mobiliář a drobné stavby jako přístřešek nebo altán doplňující vybavení lesoparku

Podmínky využití plochy:

Druhová skladba vegetačních výsadeb bude volena z místně příslušných druhů

Terénní úpravy a druhová skladba vegetačních výsadeb bude cílena k zvýšení potencionální retence v území

Lokalita Z5-26

Území občanského vybavení, veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

Zařízení pro veřejné vzdělávání

Přípustné využití:

Doplňková zařízení k hlavnímu využití

Nepřípustné využití:

Zařízení, která by vyvolaly potřebu posouzení vlivu stavby na životní prostředí

Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné

Podmínky využití plochy:

Maximální počet podlaží: 2 n. p.

Maximální výška: 12 m

Koeficient zeleně: minimálně 20%

Zeleň bude realizována tak, aby plnila funkci ochrannou i krajinnou, tzn. bude realizována z vyšších dřevin domácího původu a umístěna po obvodu lokality

Plochá střecha je přípustná

Vyvolané nároky na parkování budou realizovány v rámci využití plochy

Přeložení vrchního vedení VN

Stavby musí být umístěny v souladu s požadavky orgánu ochrany přírody

Lokalita Z5-27

Území technické infrastruktury, plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Hlavní využití:

Sběrný dvůr tříděného odpadu

Přípustné využití:

Zařízení nutná pro provoz sběrného dvora

Podmínky využití plochy:

Sběrný dvůr bude z hlediska umístění v CHLÚ cihlářské hlíny Dolní Jirčany stavbou dočasnou, která do budoucna neznemožní nebo neomezí exploataci výhradního ložiska

Lokalita Z5-28a, lokalita Z5-28b

Území pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Veřejné prostranství

Přípustné využití:

Drobná komerční vybavenost pro veřejnost

Drobná občanská vybavenost

Podmínky využití plochy:

Budou stanoveny regulačním plánem

Zastavění lokalit je možné až po převážném využití sousedních zastavitelných území

Při realizaci zástavby je nutné zohlednit návaznost staveb na zastavěné území a dbát na dodržení ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, tím tak vyloučit vznik izolovaných enkláv staveb

V dopravním řešení respektovat požadavek na plnohodnotnou obousměrnou komunikaci s chodníky a cyklostezkou ve stopě komunikace k hřbitovu

Přeložení vrchního vedení VN

Lokalita Z5-29a

Plochy smíšené nezastavitelného území

Hlavní využití:

Posílení významu LBK 8 a LBC 14

Lesopark a doprovodná vegetace vodoteče

Přípustné využití:

Zpevněné plochy cest a cyklostezek

Podmínky využití plochy:

Druhá skladba vegetačních výsadeb bude volena z místně příslušných druhů

Druhá skladba vegetačních výsadeb bude cílena k zvýšení potencionální retence v území a k snížení vlivů větrné eroze

Přeložení vrchního vedení VN

Plochy ÚSES překryvné - záměry v těchto vymezených plochách jsou vázány na souhlas orgánu ochrany přírody

Podmínky pro využití ploch biocenter

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Podmínky pro využití ploch biokoridorů

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory

dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Lokalita Z5-29b

Plochy smíšené nezastavitelného území

Hlavní využití:

Lesopark

Podmínky využití plochy:

Druhová skladba vegetačních výsadeb bude volena z místně příslušných druhů

Druhová skladba vegetačních výsadeb bude cílena k zvýšení potencionální retence v území a k snížení vlivů větrné eroze

Přeložení vrchního vedení VN

Plochy ÚSES překryvné - záměry v těchto vymezených plochách jsou vázány na souhlas orgánu ochrany přírody

Podmínky pro využití ploch biocenter

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin

dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Podmínky pro využití ploch biokoridorů

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory

dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Lokalita Z5-29c Plochy smíšené nezastavitelného území

Hlavní využití:

Lesopark

Přípustné využití:

Místní obslužná komunikace spojující centrum se západní částí obce

Zpevněné plochy cest a cyklostezek

Podmínky využití plochy:

Druhová skladba vegetačních výsadeb bude volena z místně příslušných druhů

Druhová skladba vegetačních výsadeb bude cílena k zvýšení potencionální retence v území a k snížení vlivů větrné eroze

Plochy ÚSES překryvné - záměry v těchto vymezených plochách jsou vázány na souhlas orgánu ochrany přírody

Podmínky pro využití ploch biocenter

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin

dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Podmínky pro využití ploch biokoridorů

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory

dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Lokalita Z5-29d

Plochy smíšené nezastavitelného území

Hlavní využití:

Lesopark

Přípustné využití:

Zpevněné plochy cest a cyklostezek

Podmínky využití plochy:

Druhová skladba vegetačních výsadeb bude volena z místně příslušných druhů

Druhová skladba vegetačních výsadeb bude cílena k zvýšení potencionální retence v území a k snížení vlivů větrné eroze

Plochy ÚSES překryvné - záměry v těchto vymezených plochách jsou vázány na souhlas orgánu ochrany přírody

Podmínky pro využití ploch biocenter

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin

dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Podmínky pro využití ploch biokoridorů

Hlavní využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory

dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Lokalita Z5-29e

Územní rezerva pro plochy smíšené nezastavěného území pro zvýšení retence v území a snížení větrných erozí

Lokalita Z5-29f

Územní rezerva pro plochy smíšené nezastavěného území pro zvýšení retence v území a snížení větrných erozí

Lokalita Z5-30a

Území pro rekreaci na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití:

Lesopark

Zpevněné plochy cest a cyklostezek

Sportovní plochy

Přípustné využití:

Mobiliář a drobné stavby doplňující vybavení lesoparku jako jsou přístřešky, altány, hřiště, drobné občerstvení apod.

Místní obslužná komunikace ve vymezeném koridoru v jižním cípu území

Podmínky využití plochy:

Zastavěná plocha maximálně 5 %

Druhovú skladbu vegetačních výsadeb bude volena z místně příslušných druhů

Terénní úpravy a druhovú skladbu vegetačních výsadeb bude cílena k zvýšení potencionální retence v území

Přeložení vrchního vedení VN

Lokalita Z5-30b

Území pro rozvoj lokality Z5-30a, pro rozvoj rekreace na plochách přírodního charakteru

Lokalita Z5-31

Území pro rekreaci na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití:

Lesopark

Zpevněné plochy cest a cyklostezek

Sportovní plochy

Přípustné využití:

Mobiliář a drobné stavby doplňující vybavení lesoparku jako jsou přístřešky, altány, hřiště, drobné občerstvení apod.

Podmínky využití plochy:

Zastavěná plocha maximálně 5 %

Druhovú skladbu vegetačních výsadeb bude volena z místně příslušných druhů

Druhovú skladbu vegetačních výsadeb bude cílena k zvýšení potencionální retence v území

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany navrhuje úpravu regulativu „Obecně závazné vyhlášky obce Psáry č. 3/1998 o závazné části územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany – úplného znění po změně č. 3“. Úprava regulativu je provedena tak, že vybraný původní odstavec s upravovaným regulativem se ruší a nahrazuje se odstavcem s novým zněním.

Článek 4, odst. 23

Ruší se:

Území významných krajinných prvků (VKP) je nezastavitelné, nelze provádět jeho oplocování s výjimkou případů výslovně uvedených v podmínkách využití lokality.

Nahrazuje se:

Území významných krajinných prvků (VKP) je nezastavitelné, nelze provádět jeho oplocování s výjimkou případů výslovně uvedených v podmínkách využití lokality.

1.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI

Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)

VA1:

Asanace areálu bývalého zemědělského družstva

Dotčené pozemky:

K. ú. Dolní Jirčany - parcely č.

558/2, 152/2, 639, 152/3, 152/1, 152/4, 640, 621, 151/1, 641, 151/2, 642, 643, 1107, 996, 148, 149, 563, 707, 590, 718, 717, st.37/1, st.37/3, 722, st.37/11, st.37/9, st.37/7, st.37/8, st.629, st.631, st.37/2, 716, 715, 37/4, 714, 37/5, 713, 38/6, 648*, 1065*, 589/25, st.638, 589/1, st.689, st.624, 589/22, 646/1*, 706/1*

* část parcely

Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §170 a §101 SZ)

WR1:

Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a proti větrné erozi v lokalitě Z5-29a

Dotčené pozemky:

K. ú. Dolní Jirčany - parcely č. 75/1*, 546/2*, 546/1*, 569/1*

* část parcely

WR2:

Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a proti větrné erozi v lokalitě Z5-25b

Dotčené pozemky:

K. ú. Dolní Jirčany - parcely č. 569/1*, 577/15, 546/1*, 546/2*, 75/1*

* část parcely

WR3:

Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a proti větrné erozi v lokalitě Z5-29b

Dotčené pozemky:

K. ú. Dolní Jirčany – parcela č. 558/1*

* část parcely

WR4:

Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a proti větrné erozi v lokalitě Z5-30a

Dotčené pozemky:

K. ú. Dolní Jirčany - parcely č. 558/1*

* část parcely

WR5:

Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a proti větrné erozi v lokalitě Z5-29c

Dotčené pozemky:

K. ú. Psáry – parcely č. 161/1*, 1103/2*, 228/1*

* část parcely

WR6:

Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a proti větrné erozi v lokalitě Z5-29d

Dotčené pozemky:

K. ú. Psáry – parcela č. 289/1*

* část parcely

Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

PO1:

Plocha pro umístění zařízení pro veřejné vzdělávání v lokalitě Z5-11

Dotčené pozemky:

K. ú. Dolní Jirčany – parcela č. 75/1* (PK 64)

* část parcely

PO2:

Plocha pro umístění zařízení pro veřejné vzdělávání v lokalitě Z5-26

Dotčené pozemky:

K. ú. Dolní Jirčany – parcela č. 75/1* (PK 26, PK 63)

* část parcely

1.8. VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Lokalita Z5-24a

Územní rezerva pro území smíšené obytné, komerční vybavenost

Lokalita Z5-25a

Územní rezerva pro území smíšené obytné, komerční vybavenost

Lokalita Z5-29e, lokalita z5-29f

Územní rezerva pro plochy smíšené nezastavěného území pro zvýšení retence v území a snížení větrných erozí.

Lokalita Z5-30b

Území pro rozvoj lokality Z5-30a, pro rozvoj rekreace na plochách přírodního charakteru.

K-0

Koridor pro dálnici D3 – územní rezerva pro VPS D005 dle ZÚR SK

K-1

Koridor pro silnici III. Třídy (přivaděč pro dálnici D3) – územní rezerva pro VPS D005 dle ZÚR SK

1.9. VYMEZENÍ PLOCH, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVANY REGULAČNÍM PLÁNEM

Pro rozhodování o změnách v území bude v souladu s §61 a §§ následných zákona č. 183/2006Sb. pořízen: Regulační plán pro území budoucího centra obce v lokalitách Z5-23, Z5-24b, Z5-30a a bezprostředně související plochy převážně dopravní infrastruktury.
Regulační plán pro výstavbu rodinných domů v lokalitách Z5-28a, Z5-28b, Z5-29c, Z5-29d a logicky navazující zastavitelné plochy doposud nezastavěného území obce a související plochy dopravní infrastruktury.
Regulační plány budou vydány z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU CENTRUM OBCE PSÁRY

Dynamický rozvoj obytné funkce v Psárech v uplynulých dvaceti letech nebyl doprovázen rozvojem odpovídající veřejné infrastruktury. Obec má velikost malého města a standard vybavení vesnice s 500 – 1000 obyvateli. Deficitní veřejná infrastruktura významně snižuje možnosti sociálně integračních procesů i ochotu obyvatel participovat na řešení problémů obce. Založení nového centra obce umožní realizovat potřebnou veřejnou infrastrukturu a kultivovat pauperizované území střetu obou částí obce a areálu bývalého zemědělského družstva.

PODKLADY PRO REGULAČNÍ PLÁN

Platný územní plán obce
Katastrální mapa
Hydrogeologická rešerše, případně průzkum stanovující retenční schopnosti území
Polohopis a výškopis řešeného a dotčeného území
Podklady o vedení inženýrských sítí
Prověření možností rozvoje veřejné vybavenosti v obci Psáry z hlediska širších vztahů, současných i výhledových potřeb obce (Sociofond, 04/209)

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území zahrnuje lokality Z5-23, Z5-24b, Z5-30a vymezené ve výkresu č. 1 základního členění změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany a bezprostředně související plochy převážně dopravní infrastruktury.

Lokalita Z5-23, celková plocha lokality 7,57 ha

k. ú. Dolní Jirčany

558/2, 152/2, 639, 152/3, 152/1, 152/4, 640, 621, 151/1, 641, 151/2, 642, 643, 1107, 996, 148, 149, 563, 707, 590, 718, 717, st.37/1, st.37/3, 722, st.37/11, st.37/9, st.37/7, st.37/8, st.629, st.631, st.37/2, 716, 715, 37/4, 714, 37/5, 713, 38/6, 648*, 1065*, 589/25, st.638, 589/1, st.689, st.624, 589/22, 646/1*, 706/1*

* část parcely

Lokalita Z5-24b, celková plocha lokality 0,2 ha

k. ú. Dolní Jirčany

558/1*

*část parcely

Lokalita Z5-30a, celková plocha lokality 2,66 ha

k. ú. Dolní Jirčany

558/1*

*část parcely

Celková plocha řešeného území bez souvisejících ploch je 10,43 ha.

Související plochy řešeného území na parcelách v k. ú. Dolní Jirčany

660/1*, 646/2*, 589/14*, 589/11

* část parcely

POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán navrhne urbanistickou koncepci nového centra obce a stanoví podmínky kvality veřejných prostranství a architektonických hodnot v území. V souvislosti s tím prověří a navrhne využití ploch jednotlivých pozemků tak, aby se celkové řešení stalo moderním centrem na úrovni malého města poskytující občanům odpovídající zázemí veřejné infrastruktury a komerční vybavenosti i příležitosti k bydlení. Zařízení veřejné infrastruktury a bydlení v bytových domech budou umísťována zejména v lokalitách Z5-23 a Z5-24b. Lokalita Z5-30a bude k rekreaci na plochách přírodního charakteru.

Rozhraní ve využití pozemků zastavitelných ploch a ploch přestavby není přesně vymezeno hranicemi jednotlivých lokalit. Hranice zastavitelného území nesmí být překročena do území Z5-30a, rekreace na plochách přírodního charakteru.

Regulační plán zejména navrhne:

Urbanistickou koncepci

Řešení veřejných prostranství

Pravidla pro prostorovou regulaci staveb

Pravidla pro umístění občanského vybavení

Pravidla pro umístění bydlení v bytových domech případně bydlení v rodinných domech

Pravidla pro umístění technické infrastruktury

Pravidla pro využití jednotlivých parcel a využití parteru staveb

Pravidla pro vymezení ploch pro vegetaci případně vodních ploch

Plochy dopravní infrastruktury s napojením do ulice Pražské a napojení na místní obslužnou komunikaci navrhovanou regulačním plánem v sousední lokalitě Z5-29c.

Opatření pro zklidnění automobilové dopravy

Plochy pro parkování návštěvnické veřejnosti

Pravidla pro řešení parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel – rezidentů

POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Řešené území bude mít přímé vazby na území vymezená platným územním plánem. Regulační plán navrhne umístění významných prvků veřejné infrastruktury, jako jsou zařízení pro vzdělávání, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, správu i komerční vybavenost ve vazbách k jádru nového obecního centra a k veřejnému prostoru. Dopravní řešení navrhne způsob připojení v nové křižovatce s ul. Pražskou s ohledem na místní dopravní podmínky – vyústění ulic Slepá a K Junčáku do Pražské. Komunikační skelet zajistí dopravní obsluhu všech pozemků a umožní dopravní propojení centra se západním okrajem obce novou místní komunikací v lokalitě Z5-29c, respektive Z5-28a řešenou regulačním plánem pro lokality Z5-28a, b a Z5-29c, d.

Hranice řešeného území nesmí být překročena do území Z5-25b, Z5-29a a Z5-29b, plochy smíšené nezastavitelného území. Doporučuje se, aby rozhraní zastavitelných ploch a přírodních ploch bylo zohledněno volnějším strukturovou zástavby.

Maximálně přípustný počet nadzemních podlaží:

Lokalita Z5-23 a Z5-24b

3. n. p. včetně podkroví; za podkroví lze považovat i část stavby, která má půdorysnou plochu menší než 75% zastavěné plochy a zároveň obvodové stěny ustupují dovnitř z půdorysného průmětu hlavní hmoty stavby.

Požadovaný způsob regulace uvádí minimální výčet regulačních nástrojů – prostorových regulativů. Zhotovitel regulačního plánu může tento výčet rozšířit dle potřeby.

Požadované prostorové regulativy:

Vymezení chodníků, cyklistických tras, vozovek a parkovišť, organizace dopravy

Vegetační plochy pro zatravnění a nízké dřeviny

Plochy pro výsadbu stromů

Uliční čáry určující hranice mezi veřejným a soukromým prostorem

Stavební čáry závazné a nepřekročitelné

Počet nadzemních podlaží, výška staveb

Tvar střech

Míra zastavění ploch stavbami

Plochy nezbytné pro umístění nadzemních zařízení technické infrastruktury

Definice pojmů prostorových regulativů

POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Řešené území zahrnuje plochu bývalého zemědělského areálu a plochy zemědělské půdy. V bezprostředním sousedství i v území samém nejsou chráněná území, stavby ani urbanistické celky.

V řešeném území bude koncepce regulačního plánu vycházet z daného terénního reliéfu a navržené regulativy na něj budou ohleduplně reagovat. Regulační plán navrhne vazby do území ploch smíšených nezastavitelného území Z5-29a a Z5-29b.

Regulační plán ve vztahu k širšímu území zohlední kvalitní krajinné a přírodní podmínky obce.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Občanské vybavení

Regulační plán navrhne:

Základní vybavení obce v zařízeních pro vzdělávání, kulturu, zdravotnictví a sociální péči

Podmínky pro umístění zařízení pro správu, obchod a služby

Dopravní infrastruktura

Regulační plán navrhne:

Výškové uspořádání profilů veřejného prostoru

Základní materiálové řešení veřejného prostoru v plochách

Technická infrastruktura

Regulační plán vyhodnotí bilance potřeb navržené zástavby z hlediska technické infrastruktury a stanoví požadavky na řešení jejích deficitů. Koncepce rozvoje sítě technické infrastruktury bude navazovat na stávající systémy.

Regulační plán navrhne:

Přeložky dotčených vrchních vedení VN a sítě transformačních stanic

Uspořádání sítě technické infrastruktury v hlavních trasách

Možnosti vsakování, způsoby retence a odvod dešťových vod

POŽADAVKY NA ASANACE, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán vymezuje k asanaci plochu bývalého zemědělského družstva, lokalita Z5-23. Další asanace se v řešeném území nepředpokládají.

Regulační plán prověří a případně navrhne veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření k zajištění struktury veřejného prostoru a k zajištění dopravní obsluhy území.

DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP A ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Územně analytické podklady nevymezují pro území řešené regulačním plánem žádné požadavky.

VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU

V řešeném území se nepředpokládá umístění zařízení, která by vyvolala potřebu posouzení vlivu stavby na životní prostředí podle zvláštního předpisu. Dotčený orgán ve svém stanovisku k zadání posoudí záměry uvedené v zadání z hlediska vlivů na životní prostředí.

POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

V rámci projednávání zadání bude prověřen požadavek obce na uzavření plánovací smlouvy a dohody o parcelaci.

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Obsah regulačního plánu bude v souladu s vyhláškami č. 500/2006Sb., 501/2006Sb. a 503/2006Sb. v rozsahu přiměřeném řešenému území.

Textová část bude členěna na kapitoly v souladu s právními předpisy.

Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno dle obsahu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006Sb.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

Hlavní výkres – m 1 : 1000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – m 1 : 1000

Krycí listy regulačního plánu budou obsahovat:

Situační výřezy území pro regulativy graficky nevyjádřitelné v hlavním výkresu – m 1 : 500

Charakteristické řezy veřejnými prostory – m 1 : 200

3D model celkového hmotového řešení z nadhledu

3D model hmotového uspořádání hlavního veřejného prostoru

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

Koordinační výkres – m 1 : 1000

Výkres širších vztahů a vazeb na sousední území v obci – m 1 : 5000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – m 1 : 1000

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
LOKALITY Z5-28a, Z5-28b, Z5-29c a Z5-29d

PODKLADY PRO REGULAČNÍ PLÁN

Platný územní plán obce

Katastrální mapa

Hydrogeologická rešerše, případně průzkum stanovující retenční schopnosti území

Polohopis a výškopis řešeného a dotčeného území

Podklady o vedení inženýrských sítí

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území zahrnuje lokality Z5-28a, Z5-28b, Z5-29c a Z5-29d vymezené ve výkresu č. 1 základního členění změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany a logicky navazující plochy doposud nezastavěného území obce a související plochy dopravní infrastruktury. S ohledem na podmínku, že regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury, může být řešené území rozšířeno o plochy potřebné k napojení do sítí technické infrastruktury.

Lokalita Z5-28a, lokalita Z5-28b, celková plocha 6,6 ha

k. ú. Psáry

161/1*, 1103/2*,228/1*, 283*, 495/2*, 289/12, 289/11, 289/13, 289/1*

* část parcely

Lokalita Z5-29c, celková plocha 4,3 ha

k. ú. Psáry

161/1*, 1103/2*,228/1*,

* část parcely

Lokalita Z5-29d, celková plocha 0,9 ha

k. ú. Psáry

289/1*

* část parcely

Celková plocha řešeného území bez souvisejících ploch je 11,8 ha.

Navazující plochy určené územním plánem k zástavbě ale doposud nezastavěné

k. ú. Psáry

161/1*, 161/7, 228/1*, 228/3, 238/1, 283*

* část parcely

Související plochy dopravní infrastruktury

k. ú. Psáry

161/3*, 161/6, 1092/1*, 1100/1*, 1103/2*, 1103/3

* část parcely

POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán navrhne urbanistickou koncepci řešeného území, která scelí zástavbu na západním okraji obce Psáry, a stanoví podmínky kvality veřejných prostranství a architektonických hodnot v území. Při řešení využití území jako celku a návrhu podílu ploch veřejných prostranství v řešeném území bude brán zřetel na plochy smíšené nezastavěného území v lokalitách Z5-29c a Z5-29d a na vazby k těmto plochám.

Regulační plán prověří a navrhne využití ploch jednotlivých pozemků tak, aby se celkové řešení stalo hodnotným územím pro bydlení v rodinných domech.

V lokalitách Z5-28a a Z5-28b je v rodinných domech možné umístit cca 80 bytů.

Regulační plán zejména navrhne:

Urbanistickou koncepci

Řešení veřejných prostranství

Pravidla pro prostorovou regulaci staveb

Pravidla pro umístění bydlení v rodinných domech

Pravidla pro umístění drobného komerčního vybavení pro veřejnost nebo drobného občanského vybavení v měřítku nenarušujícím měřítko zástavby rodinnými domy

Pravidla pro umístění technické infrastruktury

Pravidla pro vymezení ploch pro vegetaci

Plochy dopravní infrastruktury s napojením do současného komunikačního systému

V plochách Z5-28a a Z5-29c bude navržena místní obslužná komunikace umožňující propojení západní části obce s budoucím centrem

V plochách Z5-28a a Z5-29c bude navržena cyklostezka navazující na systém cyklistických tras

V plochách Z5-28 a Z5-29 je nutné v souladu se ZÚR respektovat nebo vymežit trasu silnice III. třídy pro připojení k dálnici R3

Opatření pro zklidnění automobilové dopravy

Plochy pro parkování návštěvnické veřejnosti

Pravidla pro řešení parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel – rezidentů

POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Řešené území bude mít přímé vazby na území vymezená platným územním plánem. Doporučuje se, aby rozhraní zastavitelných ploch a přírodních ploch bylo zohledněno volnějším strukturou zástavby.

Maximálně přípustný počet Nadzemních podlaží:

2. n. p. pro stavby rodinných domů.

3. n. p. včetně podkroví pro stavby drobné občanské a komerční vybavenosti; za podkroví lze považovat i část stavby, která má půdorysnou plochu menší než 75% zastavěné plochy a zároveň obvodové stěny ustupují dovnitř z půdorysného průmětu hlavní hmoty stavby.

Regulační plán navrhne:

Prostorové uspořádání uličních profilů, které bude odpovídat hierarchii řešení dopravní obsluhy, a prověří možnosti výsadeb stromořadí v hlavních dopravních trasách

Připojení ke stávajícímu komunikačnímu skeletu, případně úpravu nevyhovujících úseků současného stavu - respektovat požadavek na plnohodnotnou obousměrnou komunikaci s chodníky a cyklostezkou ve stopě komunikace k hřbitovu

V plochách Z5-28 a Z5-29 je nutné v souladu se ZÚR respektovat nebo vymežit trasu silnice III. třídy pro připojení k dálnici R3

Dopravní napojení místní obslužnou komunikací na centrum obce v souvislosti s řešením regulačního plánu centra obce Psáry

Požadovaný způsob regulace uvádí minimální výčet regulačních nástrojů – prostorových regulativů. Zhotovitel regulačního plánu může tento výčet rozšířit dle potřeby.

Požadované prostorové regulativy:

Vymezení veřejného prostoru

Vymezení chodníků, cyklistických tras, vozovek a parkovišť, organizace dopravy

Uliční čáry určující hranice mezi veřejným a soukromým prostorem

Stavební čáry závazné a nepřekročitelné

Výška staveb

Tvar střech

Míra zastavění ploch stavbami

Plochy nezbytné pro umístění nadzemních zařízení technické infrastruktury, bude-li třeba

Definice pojmů prostorových regulativů

POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Řešené území zahrnuje plochy zemědělské půdy. V bezprostředním sousedství i v území samém nejsou chráněná území, stavby ani urbanistické celky.

Koncepce regulačního plánu bude vycházet z daného terénního reliéfu a navržené regulativy na něj budou ohleduplně reagovat.

Regulační plán ve vztahu k širšímu území zohlední kvalitní krajinné a přírodní podmínky obce.

U navrhovaných výsadeb budou použity místně příslušné druhy dřevin.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Regulační plán bude respektovat nebo navrhne začlenění přivaděče pro dálnici D3 v dotčených lokalitách Z5-29d a Z5-28b.

Regulační plán navrhne:

Výškové uspořádání profilů veřejného prostoru s ohledem k členění na obslužné a zklidněné komunikace

Základní materiálové řešení veřejného prostoru v plochách

Technická infrastruktura

Regulační plán vyhodnotí bilance potřeb navržené zástavby z hlediska technické infrastruktury a stanoví požadavky na řešení jejích deficitů. Koncepce rozvoje sítě technické infrastruktury bude navazovat na stávající systémy.

Regulační plán navrhne:

Přeložky dotčených vrchních vedení VN a sítě transformačních stanic

Uspořádání sítě technické infrastruktury v hlavních trasách

Možnosti vsakování, způsoby retence a odvod dešťových vod

POŽADAVKY NA ASANACE, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V řešeném území nejsou plochy k asanaci.

Regulační plán prověří a případně navrhne veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření k zajištění struktury veřejného prostoru a k zajištění dopravní obsluhy území.

Regulační plán bude respektovat a navrhne začlenění veřejně prospěšné stavby D 005 dle ZÚR (přivaděče pro dálnici D3) v dotčených lokalitách Z5-29d a Z5-28b. Změna č. 5 vymezuje pro umístění této stavby územní rezervu s ohledem na dané podmínky v území.

DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP A ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Územně analytické podklady nevymezují pro území řešené regulačním plánem žádné požadavky.

VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a o umístění stavby.

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí na stavby veřejné infrastruktury.

POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU

Bydlení v rodinných domech, zařízení drobného komerčního vybavení pro veřejnost nebo drobného občanského vybavení v měřítku nenarušujícím měřítko zástavby rodinnými domy nevyvolává potřebu posouzení vlivu stavby na životní prostředí podle zvláštního předpisu.

POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

V rámci projednávání zadání bude prověřen požadavek obce na uzavření plánovací smlouvy a dohody o parcelaci.

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Obsah regulačního plánu bude v souladu s vyhláškami č. 500/2006Sb., 501/2006Sb. a 503/2006Sb. v rozsahu přiměřeném řešenému území.

Textová část bude členěna na kapitoly v souladu s právními předpisy

Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno v obsahu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006Sb.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

Hlavní výkres – m 1 : 1000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – m 1 : 1000

Grafické přílohy v rozsahu dokumentací příkládaných k žádosti o územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a o umístění stavby

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

Koordinační výkres – m 1 : 1000

Výkres širších vztahů a vazeb na sousední území v obci – m 1 : 5000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – m 1 : 1000

1.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ZMĚNY Č. 5 ÚPnSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany obsahuje 5 výkresů.

Textová část obsahuje 36 listů formátu A₃.

Tabulka č. 1 - PŘEHLED LOKALIT ZMĚN

označení změn	katastrální území	dotčené parcely	výměra [m ²]	funkční využití	
				stav (dle platného ÚPnSÚ)	návrh
Z5 - 01	D. Jirčany	75/63	1417	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 02	Psáry	117, st.44/1	744	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 03	D. Jirčany	395/3, 465/14, st. 1067	1826	MÍSTNÍ KOMUNIKACE OBSLUŽNÉ BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 04	D. Jirčany	75/5	4261	KOMERČNÍ SLUŽBY	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční vybavenost
Z5 - 05a	Psáry	st. 952	24	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	CHATY V KRAJINNÉM PROSTŘEDÍ - ZÓNA B
Z5 - 05b	Psáry	725	1328	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ
Z5 - 06a	D. Jirčany	395/10, 465/18, st. 1143, 395/1*, 465/16	1580	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 06b	D. Jirčany	395/1*	622	MÍSTNÍ KOMUNIKACE OBSLUŽNÉ	VEŘEJNÁ, REKREAČNÍ, DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ
Z5 - 07	D. Jirčany	604, 605/1, st. 645, st. 634	2303	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 08	D. Jirčany	621/14, st. 358, st. 828	1196	GARÁŽE	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - nízkopodlažní
Z5 - 09	Psáry	29/1, 29/2	4298	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - nízkopodlažní
Z5 - 10	D. Jirčany	589/4	1011	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 11	D. Jirčany	75/1* (PK 64)	6352	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
Z5 - 12	Psáry	621/21, 621/24, 621/25, 621/1*	2048	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 13	D. Jirčany	113/2	764	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 14	D. Jirčany	75/62	1413	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 15	Psáry	621/22, 621/26*, 621/1*	1884	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 16	Psáry	1023/2* (PK 1023/1)	7867	KRAJINNÁ ZÓNA S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ - LESY	LUXUSNÍ BYDLENÍ - městského typu
Z5 - 17	D. Jirčany	343/144	701	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 18	Psáry	621/20, 621/28, 621/23, 621/1*	1368	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 19	D. Jirčany	589/3	1169	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 20	Psáry	888/16, st. 808	1000	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ VODNÍ PLOCHY A TOKY ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 21	Psáry	875/11, st. 865	860	CHATY V KRAJINNÉM PROSTŘEDÍ - ZÓNA B	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 22	D. Jirčany	407/4, st. 961	1579	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - nízkopodlažní
Z5 - 23	D. Jirčany	558/2, 152/2, 639, 152/3, 152/1, 152/4, 640, 621, 151/1, 641, 151/2, 642, 643, 1107, 996, 148, 149, 563, 707, 590, 718, 717, st.37/1, st.37/3, 722, st.37/11, st.37/9, st.37/7, st.37/8, st.629, st.631, st.37/2, 716, 715, 37/4, 714, 37/5, 713, 38/6, 648*, 1065*, 589/25, st.638, 589/1, st.689, st.624, 589/22, 646/1*, 706/1*,	75657	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA VODNÍ PLOCHY A TOKY BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní MÍSTNÍ KOMUNIKACE OBSLUŽNÉ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - občanská a komerční vybavenost
Z5 - 24a	D. Jirčany	558/1*	60926	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční vybavenost (územní rezerva)
	Psáry	161/1*, 161/2, 157/2, 1066*, 45/1, 45/2			
Z5 - 24b	D. Jirčany	558/1*	2047	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - občanská a komerční vybavenost

označení změn	katastrální území	dotčené parcely	výměra [m ²]	funkční využití	
				stav (dle platného ÚPnSÚ)	návrh
Z5 - 25a	D. Jirčany	569/1*, 569/2	11339	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční vybavenost (územní rezerva)
Z5 - 25b	D. Jirčany	569/1*, 577/15, 546/1*, 546/2*, 75/1*	12400	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA VODNÍ PLOCHY A TOKY	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 26	D. Jirčany	75/1* (PK 62, PK 63)	13409	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
Z5 - 27	D. Jirčany	491/2*, 491/4*	5328	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
Z5 - 28a	Psáry	161/1*, 1103/2*, 228/1*	38287	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	BYDLENÍ - v rodinných domech - městské a příměstské
Z5 - 28b	Psáry	283*, 495/2*, 289/12, 289/11, 289/13, 289/1*	28028	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	BYDLENÍ - v rodinných domech - městské a příměstské
Z5 - 29a	D. Jirčany	75/1*, 546/2*, 546/1*, 569/1*	64965	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA VODNÍ PLOCHY A TOKY	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29b	D. Jirčany	558/1*	4424	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29c	Psáry	161/1*, 1103/2*, 228/1*	43392	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29d	Psáry	289/1*	9121	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29e	Psáry	161/1*	43370	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (územní rezerva)
Z5 - 29f	Psáry	228/1*	13716	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (územní rezerva)
Z5 - 30a	D. Jirčany	558/1*	26568	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	REKREACE - na plochách přírodního charakteru
Z5 - 30b	Psáry	161/1*	6201	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	REKREACE - na plochách přírodního charakteru (územní rezerva)
Z5 - 31	Psáry	510/1*	59614	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	REKREACE - na plochách přírodního charakteru
Z5 - 34	Psáry	558/18	900	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 35	D. Jirčany	603	1905	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní MÍSTNÍ KOMUNIKACE OBSLUŽNÉ	BYDLENÍ - městského typu nízkopodlažní
Z5 - 36	Psáry	721/3	350	KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	ZAHRADY

* jen část pozemku

Tabulka č. 2 - PŘEHLED LOKALIT ZMĚN VE VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

označení změny	katastrální území	dotčené parcely	výměra [m ²]	plochy	
				stav	návrh
Z5 - 01	D. Jirčany	75/63	1417	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 02	Psáry	117, st.44/1	744	zastavitelné	přestavby
Z5 - 03	D. Jirčany	395/3, 465/14, st. 1067	1826	zastavitelné	přestavby
Z5 - 04	D. Jirčany	75/5	4261	zastavitelné	přestavby
Z5 - 05a	Psáry	st. 952	24	zastavitelné	přestavby
Z5 - 05b	Psáry	725	1328	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 06a	D. Jirčany	395/10, 465/18, st. 1143, 395/1*, 465/16	1580	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 06b	D. Jirčany	395/1*	622	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 07	D. Jirčany	604, 605/1, st. 645, st. 634	2303	zastavitelné	přestavby
Z5 - 08	D. Jirčany	621/14, st. 358, st. 828	1196	zastavitelné	přestavby
Z5 - 09	Psáry	29/1, 29/2	4298	zastavitelné	přestavby
Z5 - 10	D. Jirčany	589/4	1011	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 11	D. Jirčany	75/1* (PK 64)	6352	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 12	Psáry	621/21, 621/24, 621/25, 621/1*	2048	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 13	D. Jirčany	113/2	764	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 14	D. Jirčany	75/62	1413	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 15	Psáry	621/22, 621/26*, 621/1*	1884	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 16	Psáry	1023/2* (PK 1023/1)	7867	zastavitelné	přestavby
Z5 - 17	D. Jirčany	343/144	701	zastavitelné	přestavby
Z5 - 18	Psáry	621/20, 621/28, 621/23, 621/1*	1368	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 19	D. Jirčany	589/3	1169	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 20	Psáry	888/16, st. 808	1000	zastavitelné	přestavby
Z5 - 21	Psáry	875/11, st. 865	860	zastavitelné	přestavby
Z5 - 22	D. Jirčany	407/4, st. 961	1579	zastavitelné	přestavby
Z5 - 23	D. Jirčany	558/2, 152/2, 639, 152/3, 152/1, 152/4, 640, 621, 151/1, 641, 151/2, 642, 643, 1107, 996, 148, 149, 563, 707, 590, 718, 717, st.37/1, st.37/3, 722, st.37/11, st.37/9, st.37/7, st.37/8, st.629, st.631, st.37/2, 716, 715, 37/4, 714, 37/5, 713, 38/6, 648*, 1065*, 589/25, st.638, 589/1, st.689, st.624, 589/22, 646/1*, 706/1*	75657	zastavitelné	přestavby
Z5 - 24a	D. Jirčany	558/1*	60926	nezastavitelné	rezerva
	Psáry	161/1*, 161/2, 157/2, 1066*, 45/1, 45/2			
Z5 - 24b	D. Jirčany	558/1*	2047	nezastavitelné	zastavitelné

označení změny	katastrální území	dotčené parcely	výměra [m ²]	plochy	
				stav	návrh
Z5 - 25a	D. Jirčany	569/1*, 569/2	11339	nezastavitelné	rezerva
Z5 - 25b	D. Jirčany	569/1*, 577/15, 546/1*, 546/2*, 75/1*	12400	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 26	D. Jirčany	75/1* (PK 62, PK 63)	13409	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 27	D. Jirčany	491/2*, 491/4*	5328	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 28a	Psáry	161/1*, 1103/2*, 228/1*	38287	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 28b	Psáry	283*, 495/2*, 289/12, 289/11, 289/13, 289/1*	28028	nezastavitelné	zastavitelné
Z5 - 29a	D. Jirčany	75/1*, 546/2*, 546/1*, 569/1*	64965	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 29b	D. Jirčany	558/1*	4424	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 29c	Psáry	161/1*, 1103/2*, 228/1*	43392	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 29d	Psáry	289/1*	9121	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 29e	Psáry	161/1*	43370	nezastavitelné	rezerva
Z5 - 29f	Psáry	228/1*	13716	nezastavitelné	rezerva
Z5 - 30a	D. Jirčany	558/1*	26568	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 30b	Psáry	161/1*	6201	nezastavitelné	rezerva
Z5 - 31	Psáry	510/1*	59614	nezastavitelné	nezastavitelné
Z5 - 34	Psáry	558/18	900	zastavitelné	přestavby
Z5 - 35	D. Jirčany	603	1905	zastavitelné	přestavby
Z5 - 36	Psáry	721/3	350	nezastavitelné	zastavitelné

* jen část pozemku

Tabulka č. 3 - PŘEHLED LOKALIT A MOŽNOSTI NAPOJENÍ DO SÍTÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

označení plochy	katastrální území	připojení na vodovod	připojení na kanalizaci	připojení na plynovod
Z5 - 01	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 02	Psáry	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 03	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 04	Dolní Jirčany	propojit řad v ul. Pražské - 80 m	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 06a	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 07	Dolní Jirčany	prodloužit stávající řad o 50 m	připojit novou stoku dl. 250 m	nepřipojovat-řešit pomocí elektr.energ.
Z5 - 08	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 09	Psáry	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 10	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 11	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 12	Psáry	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit novým potrubím dl 200 m
Z5 - 13	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 14	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 15	Psáry	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	viz Z5 - 12
Z5 - 16	Psáry	vlastní zdroj vody	připojit na stávající kanalizaci	nepřipojovat-řešit pomocí elektr.energ.
Z5 - 17	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 18	Psáry	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	viz Z5 - 12
Z5 - 19	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 20	Psáry	vlastní zdroj vody	není v dosahu stoky - DČOV	nepřipojovat-řešit pomocí elektr.energ.
Z5 - 21	Psáry	vlastní zdroj vody	není v dosahu stoky - DČOV	nepřipojovat-řešit pomocí elektr.energ.
Z5 - 22	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 23	Dolní Jirčany	řad dl.250 m připojit v ul. Psárské	stoku dl.220 m připojit v ul. Psárské	potrubí dl 200 m připojit v ul. Psárské
Z5 - 24a (REZERVA)	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	stoku dl.300 m připojit v ul. Pražské	připojit na stávající plynovod
Z5 - 24b	Dolní Jirčany	viz Z5 - 24a	viz Z5 - 24a	viz Z5 - 24a
Z5 - 25a (REZERVA)	Dolní Jirčany	viz Z5 - 23	viz Z5 - 23	viz Z5 - 23
Z5 - 26	Dolní Jirčany	připojit na stávající vodovod	připojit na stávající kanalizaci	připojit na stávající plynovod
Z5 - 27	Dolní Jirčany	vlastní zdroj vody	žumpa	nepřipojovat-řešit pomocí elektr.energ.
Z5 - 28a	Psáry	řady 250+150 m připojit v ul. Kutné	stoky 250+150 m připojit v ul. Kutné	potrubí dl.300 m připojit v ul. Kutné
Z5 - 28b	Psáry	viz Z5 - 28a	ČS + výtlač do stoky v ul. Kutné	viz Z5 - 28a
Z5 - 34	Psáry	připojit na stávající vodovod	není v dosahu stoky	připojit na stávající plynovod
Z5 - 35	Dolní Jirčany	viz Z5 - 07	viz Z5 - 07	nepřipojovat-řešit pomocí elektr.energ.
Z5 - 36	Psáry	vlastní zdroj vody		nepřipojovat-řešit pomocí elektr.energ.

významná lokalita z hlediska připojení do sítí tech. infrastruktury

Tabulka č. 4 - PŘEHLED LOKALIT ZMĚN V KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

označení změn	katastrální území	dotčené parcely	výměra [m ²]	současné využití	navrhované využití
Z5 - 25b	D. Jirčany	569/1*, 577/15, 546/1*, 546/2*, 75/1*	12400	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA VODNÍ PLOCHY A TOKY	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29a	D. Jirčany	75/1*, 546/2*, 546/1*, 569/1*	64965	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA VODNÍ PLOCHY A TOKY (LBC 14, LBK 8)	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ posílení funkce LBC 14, LBK 8
Z5 - 29b	D. Jirčany	558/1*	4424	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29c	Psáry	161/1*, 1103/2*, 228/1*	43392	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29d	Psáry	289/1*	9121	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z5 - 29e	Psáry	161/1*	43370	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (územní rezerva) rozšíření Z5-29c
Z5 - 29f	Psáry	228/1*	13716	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (územní rezerva) rozšíření Z5-29c
Z5 - 30a	D. Jirčany	558/1*	26568	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	REKREACE - na plochách přírodního charakteru
Z5 - 30b	Psáry	161/1*	6201	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA	REKREACE - na plochách přírodního charakteru (územní rezerva) rozšíření Z5-30a
Z5 - 31	Psáry	510/1*	59614	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ	REKREACE - na plochách přírodního charakteru

* jen část pozemku

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPNSÚ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

O pořízení změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany rozhodlo Zastupitelstvo obce Psáry a Dolní Jirčany usnesením č. 48/5-2008 ze dne 13.8.2008. S ohledem na některé připomínky a úpravy ze strany pořizovatele byly v roce 2012 vydány pokyny pro zpracování návrhu změny č. 5 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany pro opakované společné jednání, schválené usnesením č. 13/2-2012 ze dne 29.2.2012. Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 107333/2012/KUSK ze dne 17.7.2012 pořizovatel stanovil „Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 5 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany po opakovaném společném jednání“.

Vzhledem k tomu, že není požadováno variantní řešení, bylo v souladu s §47 odst. 5 stavebního zákona upouštěno od zpracování konceptu a změna je zpracována v návrhu.

Zpracovatelem ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany je Konzultační kancelář Karel Kadlec, vedoucí projektant ing. arch. Karel Kadlec. Zhotovitelem a projektantem změn č. 1 až 4 ÚPnSÚ je Petr Foglar – architektonická kancelář, vedoucí projektant ing. akad. arch. Petr Foglar.

Obec Psáry je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. Pro řešení změny č. 5 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 rozhodlo usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK). ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. února. 2012.

Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují vydané ZÚR SK v uplynulých letech pořízené a schválené územní plány velkých územních celků (ÚP VÚC). Většina záměrů, hlavně nadmístního významu, je do ZÚR SK převzata bez věcné změny (dle § 187 odst. 2 stavebního zákona). Součástí ZÚR SK je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území Středočeského kraje, které obsahuje také vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a oblasti NATURA 2000.

Pro řešené území vyplývají ze ZÚR SK požadavky na respektování:

- přírodního parku Střed Čech,
- stávajícího VTL plynovodu s regulační stanicí
- koridoru veřejně prospěšné stavby D005 Dálnice D3 vč. napojení silnice III/1051 na mimoúrovňovou křižovatku Libeň.

Změna č. 5 ÚPnSÚ není v rozporu s výše jmenovanými požadavky ZÚR. Diskutabilní otázkou je napojení silnice III/1051 ze západního okraje Psár na dálniční mimoúrovňovou křižovatku Libeň ve stopě komunikace k hřbitovu. Příčné profily, které jsou formovány rostlou venkovskou zástavbou (ul. Kutná), jsou naprosto nevhodné pro dopravní zátěže vyplývající z přímého připojení k dálnici.

2.2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ SCHVÁLENÉHO ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany je zpracována na podkladě zadání schváleného Zastupitelstvem obce Psáry a Dolní Jirčany usnesením č. 43/7-2009 ze dne 19.11.2009 a „Pokynů pro zpracování návrhu změny č. 5 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany pro opakované společné jednání“ schválenými usnesením č. 13/2-2012 ze dne 29.2.2012 a „Pokynů pro úpravu návrhu změny č. 5 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany po opakovaném společném jednání“

Požadavky zadání jsou splněny ve všech bodech, dílčí odchylky v jednotlivých bodech jsou zdůvodněny následovně.

Bod 1.2 zadání

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY Č. 5

Změna č. 5 ÚPnSÚ vymezuje 34 lokalit z 37 lokalit dle původního zadání. Bylo upuštěno od lokality Z5-37 v souladu s pokyny pro opakované společné jednání a Z5-33. Lokalita Z5-33 měla řešit koridor pro dopravní infrastrukturu. Požadavek na komunikaci je zahrnut do zadání regulačního plánu, který je součástí územního plánu. Dále byla vypuštěna lokalita Z5-32a a Z5-32b dle pokynů pro úpravu návrhu změny č. 5 po opakovaném společném jednání. Ve vybraných lokalitách došlo k drobným úpravám hranic řešeného území z následujících důvodů:

Lokalita Z5-06 – rozšíření řešeného území

Požadovaná změna z krajinné zóny smíšené na bydlení je uvedením ÚPnSÚ do souladu se skutečností. Plocha je užívána k RD č. p. 498.

Rozšíření lokality z požadované parcely č. 395/10 k. ú. Dolní Jirčany na parcely č. 465/18, st. 1143, 395/1*, 465/16 a 395/1* je dáno místní situací, která se typicky opakuje, nebo může opakovat i na sousedních parcelách.

* část parcely

Lokalita Z5-12 – rozšíření řešeného území

Požadovaná změna z krajinné zóny smíšené na bydlení je doplněním již částečně realizované ulicové zástavby.

Rozšíření lokality z požadované parcely č. 621/21 k. ú. Psáry na parcely č. 621/24, 621/25, 621/1* je dáno logickým požadavkem na scelení území pro bydlení.

* část parcely

Lokalita Z5-15 – rozšíření řešeného území

Požadovaná změna z krajinné zóny smíšené na bydlení je doplněním již částečně realizované ulicové zástavby.

Rozšíření lokality z požadované parcely č. 621/22 k. ú. Psáry na parcely č. 621/26, 621/1* je dáno logickým požadavkem na scelení území pro bydlení.

* část parcely

Lokalita Z5-18 – rozšíření řešeného území

Požadovaná změna z krajinné zóny smíšené na bydlení je doplněním již částečně realizované ulicové zástavby. Rozšíření lokality z požadovaných parcel č. 621/20 a 621/28 k. ú. Psáry na parcely č. 621/23, 621/1* je dáno logickým požadavkem na scelení území pro bydlení.

* část parcely

Lokalita Z5-24 – zmenšení řešeného území

Z lokality Z5-24 byla oddělena plocha na parcelách č. 161/1*, 161/2, 157/2, 1066*, 45/1, 45/2 k. ú. Psáry a 558/1* k. ú. Dolní Jirčany označené jako lokalita Z5-24a. Tato byla zařazena do územní rezervy, protože naplnění funkčního využití je v časovém horizontu návrhu nereálné

*část parcely

Lokalita Z5-25 – zmenšení řešeného území

Z lokality Z5-25 byla oddělena plocha na parcele 569/2 a na části parcely č. 569/1 k. ú. Dolní Jirčany označené jako lokalita Z5-25a. Tato byla zařazena do územní rezervy, protože naplnění funkčního využití je v časovém horizontu návrhu nereálné

Lokalita Z5-29 – zmenšení řešeného území

Z lokality Z5-29 byla oddělena plocha na části parcely č. 161/1 k. ú. Psáry označené jako lokalita Z5-29e. Tato byla zařazena do územní rezervy, protože naplnění funkčního využití je v časovém horizontu návrhu nereálné.

Lokalita Z5-30 – zmenšení řešeného území

Z lokality Z5-30 byla oddělena plocha na části parcely č. 161/1 k. ú. Psáry označené jako lokalita Z5-30b. Tato byla zařazena do územní rezervy, protože naplnění funkčního využití je v časovém horizontu návrhu nereálné.

Lokalita Z5-35 – zmenšení řešeného území

Do změny Z5-35 nebyla zařazena parcela č. 609/2 k. ú. Dolní Jirčany, protože se nejedná o změnu využití podle platného ÚPnSÚ.

Dílicí změnou nelze měnit koncepci dopravní obsluhy v území K5.

Bod 5. zadání

POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany v souladu se zadáním navrhuje lokality pro umístění veřejné infrastruktury zejména vymezením lokality pro založení nového obecního centra, lokality pro rozvoj bydlení, lokality pro rekreaci a volnočasové aktivity, lokality přírodních ploch pro zvýšení retenčních schopností území, proti negativním vlivům větrné eroze a pro měkčí přechod zástavby do volné krajiny.

Změna č. 5 v lokalitě Z5-23 i v navazující lokalitě Z5-24b určuje v hlavním využití území plochy pro veřejná prostranství. Konkrétní prostorové uspořádání, tak jak se uvádí v zadání, nevymezuje, protože na lokality budou zpracovány regulační plány, a na úrovni změny č. 5 není účelné předjímat řešení.

Bod 11. zadání

POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY

Nové lokality zařazené do změny č. 5 z podnětu obce vymezují zastavitelná území, která ovlivňují koncepci rozvoje obce. Návrhy změn uplatněné převážně fyzickými osobami zahrnují jednotlivé parcely, které pro obnovu a rozvoj sídelní struktury nemají podstatný význam a v několika případech se jedná o uvedení skutečného stavu do souladu s platným ÚPnSÚ.

Změna č. 5 v lokalitě Z5-05 omezuje zastavitelné území parcely č. 725 k. ú. Psáry pouze na současně zastavěné území stavbou chaty č. e. 341 z důvodu střetu s územím LBC 12.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Řešení změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany vychází mimo jiné ze „Strategie rozvoje obce“ (In solidum s.r.o. – 09/2008) a ze studie „Prověření možností rozvoje veřejné vybavenosti v obci Psáry z hlediska širších vztahů, současných i výhledových potřeb obce“ (Sociofond – 04/2009).

Strategie rozvoje obce soustřeďuje budoucí obraz obce do pěti základních směrů rozvoje:

- předškolní péče, základní a střední vzdělávání
- služby pro obyvatele obce
- obecní komunikace,
- podmínky pro kulturní a sportovní činnost, turistiku a rekreaci
- životní prostředí

Studie rozvoje veřejné vybavenosti konstatuje výjimečné deficity na úrovni občanského vybavení obce ve vztahu k počtu obyvatel a pro budoucí rozvoj považuje za nezbytné:

- zvýšení kapacit předškolního vzdělávání a základního školství, včetně zařízení školy II. Stupně
- rozšíření nabídky zdravotnických služeb včetně lékárny
- vytvoření prostoru pro kulturní a společenský život
- rozšíření nabídky pro sportovní využití a volnočasové aktivity s důrazem na potřeby dětí a dospívající mládeže
- rozvoj obchodu a komerčních služeb
- nové administrativní prostory

Změna č. 5 mimo jiné zakládá novou koncepci rozvoje obce, která spočívá ve vymezení ploch pro umístění nového centra obce s občanským vybavením ve vazbě na území pro rekreaci a přírodní plochy smíšené

nezastavitelného území. Území vymezená pro bydlení vytvářejí přechod mezi novým centrem a ostatními částmi obce a na západní straně uzavírají rozvoj části Psáry arondačním způsobem.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č. 5 ÚPnSÚ zakládá novou urbanistickou koncepci, která při zachování významu původních center místních částí zakládá nové obecní centrum s navazujícími zastavitelnými plochami pro bydlení. Toto řešení, které nahradí pauperizované území zaniklého zemědělského družstva a souvisejících ploch, vytváří předpoklady pro vznik kvalitního urbanistického propojení částí Dolní Jirčany a Psáry.

Vymezení zastavitelného území pro bydlení na západním okraji Psár umožní scelit z urbanistického hlediska nekoncepční a roztržitou zástavbu.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro rozvoj obce je limitující kapacita technické infrastruktury zejména kapacita čistírny odpadních vod. Nová koncepce rozvoje vyvolá zvýšené nároky na zásobování vodou, energiemi a likvidaci odpadních vod.

Zásobování vodou

V současné době jsou části obce Psáry a Dolní Jirčany zásobovány pitnou vodou ze tří samostatných zdrojů:

Zdroj „Psáry“ - vrtaná studna profilu 1400 mm, hloubka 14 m, úpravna vody, čerpací stanice, vodojem Vápenka, výhledově vodojem Vysoká. Využitelná kapacita zdroje $4,5 \text{ l.s}^{-1}$, kapacita úpravy a čerpací stanice je $9,0 \text{ l.s}^{-1}$. Vodojem Vápenka je umístěn na jižním okraji obce v ulicích Na Vápence a Ve svahu. Vodou je zásobována převážná část obce. Na jižním okraji Dolních Jirčan je provozována přečerpávací stanice „Štědřík“ ($Q = 6,42 \text{ l.s}^{-1}$ a $H = 95,5 \text{ m}$).

Zdroj „Cihelna“ - studna s úpravnou a čerpací stanicí zásobuje cihelnu TONDACH a část lokality Štědřík v Dolních Jirčanech.

Zdroj „Želivka“ - odbočný přívodní řad s měřením odběru vody, investorem akce byla firma CENTRAL GROUP v rámci výstavby v severní části Dolních Jirčan.

Vodovodní sítě jednotlivých zdrojů jsou provozovány odděleně. Výhledově je předpokládáno zásobování obce pouze ze zdroje „Psáry“. Zdroj „Cihelna“ bude sloužit pouze potřebám cihelny TONDACH a se zdrojem „Želivka“ je počítáno pouze jako záložním.

Požární zabezpečení zajišťuje vodovodní síť spolu s vodními plochami.

Vodárenský systém je ve vlastnictví obce Psáry a je provozován firmou VHS a.s. Benešov.

Hydrotechnické výpočty:

Bilance potřeby vody je provedena na podkladě směrnice č. 9 z roku 1973 býv. MLVH ČSR a MZd ČSR s přihlédnutím k současné ověřené potřebě vody v obdobných obcích.

Pro stanovení specifického množství vody na jednoho obyvatele bylo použito ustanovení odst. 4 čl. IV citované směrnice 9 a specifická potřeba byla určena ve výši 120 l/obyv. za den. Potřeba vody na občanskou a technickou vybavenost byla stanovena ve výši 30 l/obyv. den.

Bilance obyvatel:

- ke konci roku 2008 měla obec 3132 obyvatel a cca 700 nepřihlášených obyvatel

- předpokládaný nárůstek obyvatel dle změny č. 5 je do 1000 obyvatel (včetně územních rezerv)

- cílový stav obyvatel obce, po naplnění kapacity rozvojových ploch vyplývajících ze změny č. 3 a navrhovaných ploch změny č.5, (včetně územních rezerv) se předpokládá 5000 obyvatel.

Průměrná denní potřeba Q_p

obyvatelstvo

5000×120 600 000 l/den

občanská vybavenost

5000×30 150 000 l/den

Q_p celkem 750 000 l/den tj. 8,68 l/s

Maximální denní potřeba vody Q_m (nárok na vodní zdroj)

$Q_m = Q_p \times k_d = 750\,000 \times 1,5$ 1 125 000 l/den tj. 13,02 l/s

Maximální hodinová potřeba vody Q_h (nárok na vodovodní síť)

$Q_h = Q_m \times K_h / 24 = 1\,125\,000 \times 1,8 / 24$ 84 375 l/hod tj. 23,44 l.s

Z uvedeného vyplývá potřeba postupného zvyšování kapacity vodního zdroje Psáry včetně úpravy vody až na hodnotu cca 13,5 l/s.

Kanalizace

V obci je vybudována dostatečně dimenzovaná soustavná stoková síť oddílné splaškové kanalizace, jejíž výstavba plynule pokračuje. Kapacita stávající čistírny odpadních vod byla v nedávné době zvýšena pro cca 6000 ekvivalentních obyvatel a umožňuje tak realizovat plánovanou výstavbu v obci.

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

Hydrotechnické výpočty:

Množství splašků odpovídá vypočtené potřebě vody.

Průměrné denní množství splašků 8,68 l/s

Maximální denní množství splašků 17,36 l/s (dle ČSN 75 6101)

Minimální denní množství splašků 5,21 l/s

Současná kapacita čistírny 6 000 EO plánované výstavbě vyhovuje.

Srážkové vody budou v nových lokalitách likvidovány s využitím přírodní i umělé retence na místě spadu, případně přepadem odváděny do přilehlých vodotečí.

Zásobování zemním plynem

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 a.s., která jej též provozuje.

Technické výpočty:

Změna č. 5 územního plánu (včetně územních rezerv) vytváří podmínky pro výstavbu cca 330 bytů v rodinných nebo bytových domech.

Zvýšení potřeby zemního plynu v důsledku realizace této výstavby je následující:

Potřebný tepelný příkon pro jednu bytovou jednotku je uvažován hodnotou 12 kW a pro rodinný dům 18 kW. Z toho vyplývá maximální hodinový odběr pro bytovou jednotku $1,6 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$ a rodinný dům $2,4 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$. S případným přípočtem $0,8 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$ na sporák je 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: 160 b.j. v bytových domech, 166 b.j. v rodinných domech.

Přírůstek maximální hodinové potřeby zemního plynu činí

$$Q_h = (2,4 \times 160) + (3,2 \times 166) = 915 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$$

při zavedení koeficientu současnosti

$$k = 1 / 326^{0,15} = 0,42$$

$$Q_m = 0,42 \times 915 = 384 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$$

Orientační roční potřeba plynu se zvýší o $Q_r = 460 \text{ tis. m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

Zásobování elektrickou energií

Využití navržených zastavitelných území je podmíněno přeložkami vedení VN a vybudováním nové sítě transformačních stanic.

Odhad spotřeb elektrické energie:

Změna č. 5 navrhuje lokality Z5-01 až Z5-08, Z5-10, Z5-12 až Z5-22, Z5-34 až Z5-36, které obvykle zahrnují jednotlivé parcely a na kterých dochází k úpravě doposud platných regulativů. Změny v těchto lokalitách nejsou z hlediska zásobování elektrickou energií podstatné.

Lokality Z5-11 a Z5-26 pro umístění občanského vybavení pro vzdělávání:

$$P_i = 80 \text{ kW}, P_p = 64 \text{ kW}$$

Lokality Z5-23 a Z5-24b je určena pro nové centrum obce – bydlení v bytech v bytových domech, bydlení v rodinných domech, občanská vybavenost, komerční vybavenost, služby

Územní rezerva Z5-24a a Z5-25a předpokládá budoucí rozvoj centra - bydlení v bytových domech, komerční vybavení pro veřejnost:

$$P_i = 5 \text{ 600 kW}, P_p = 2 \text{ 254}$$

Lokalita Z5-28 pro výstavbu rodinných domů:

$$P_i = 1 \text{ 200 kW}, P_p = 360 \text{ kW}$$

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 lokalitě Z5-27 je navržen sběrný dvůr jako náhrada za areál bývalého zemědělského družstva. Sběrný dvůr bude sloužit k přechodnému uskladnění odpadů s následným odvozem k dalšímu zpracování mimo řešené území.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 5 územního plánu respektuje a v dotčeném území upřesňuje trasu VPS D005 (dle ZÚR SK). Koridor pro umístění této trasy je územní rezervou. Trasa je zpřesněna s ohledem na dané podmínky v zastavitelném území:

- Ochrana aleje vedoucí k hřbitovu
- Vybudovaná technická infrastruktura v dříve schválených zastavitelných plochách

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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 změnou č. 5 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 změna č. 5 ÚPnSÚ navrhuje na západní a severozápadní straně zastavitelného území obce souvislý pás přírodních ploch smíšených nezastavěného území. Tato plocha mimo zlepšení životního prostředí vytvoří přirozenější přechod mezi zástavbou a volnou krajinou a umožní případné propojení lokálního systému ekologické stability v potřebném severojižním směru.

2.4. VZTAH ZMĚNY Č. 5 ÚPnSÚ K TRVALE UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany splňuje základní předpoklady trvale udržitelného rozvoje území, jehož rovnováha je založena na vyváženém vztahu ekonomickém, sociálním a environmentálním. Vzájemná harmonie mezi jednotlivými složkami vytváří rozvoj spravedlivý, životaschopný a snesitelný. Úplnou kombinací všech složek vzniká prostor pro trvale udržitelný rozvoj.

Změna č. 5 založením nové koncepce rozvoje přinese do obce:

Na úrovni ekonomické: pracovní příležitosti a zisky z podnikatelské činnosti

Na úrovni sociální: příležitosti pro společenské kontakty obyvatel, zvyšování participace obyvatel na utváření vlastního prostředí

Na úrovni environmentální snížení negativních dopadů z větrné eroze do zastavěného území a zvýšení retenčních schopností území

2.5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č. 5 ÚPnSÚ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Lokality změny č. 5 nezasahují do Evropsky významných lokalit nebo ptačích rezervací.

Ve stanovení podmínek pro využití ploch ve změně č. 5 je v zastavitelných územích, jejichž rozvoj bude ovlivňovat koncepci rozvoje obce, nepřipustné umisťovat zařízení, která by vyvolala potřebu posouzení vlivu stavby na životní prostředí

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF

1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na zemědělský půdní fond bylo vypracováno dle Vyhlášky MŽP ČR č. 13/1994 Sb., přílohy č. 3, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Skládá se z části textové, tabulkové a grafické.

2. Navrhované funkční využití pozemků. Zařazení pozemků do lokalit s navrhovaným funkčním využitím je patrné z následujících tabulek – příloha č. 1.

2.1. Seznam pozemků, výměra, BPEJ, třída ochrany, kultura zemědělské půdy
Vyhodnocení zemědělských pozemků z hlediska ZPF je uvedeno v příloze č. 1.
Rekapitulace vyhodnocení lokalit z hlediska ZPF je uvedeno v příloze č. 2.

Z tabulek je patrné, že celková výměra navrhovaného záboru zemědělských pozemků je 33,3556 ha. Z toho je 22,0321 ha v I. třídě ochrany z. p.; 9,4484 ha ve II. třídě ochrany z. p.; 0,931 ha ve III. třídě ochrany z. p.; 0,4124 ha ve IV. třídě ochrany z. p. a 0,5317 ha v V. třídě ochrany z. p.

2.2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Dle podkladů Zemědělské vodohospodářské správy v Praze, se nachází na zájmovém území plošná drenáž o celkové výměře 11,7 ha. Jedná se o lokality 03, 06a, 06b o výměře 0,3724 ha a o části lokalit 24a / 1,5 ha /, 28a / 2,5 ha /, 29a / 2,0 ha /, 30a / 1,7 ha / a 31 / 3,6 ha /. Jelikož nejsou k dispozici projekty staveb, ale pouze situace, předpokládám, že odvodnění bylo provedeno z pálených trubek tak, jak bylo v minulém století obvyklé. Průměrné stáří staveb je odhadováno na cca 50 let. Předpokládaná životnost drenáže z pálených trubek je v rozmezí 30 až 50 let.

Z výše uvedených údajů vyplývá, že v současné době je cena odvodnění, starého 50 let, téměř nulová.

Jiné investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti nebyly na zájmovém území zjištěny.

2.3. Údaje o areálech zemědělské prvovýroby

V území, vyhodnocovaném z hlediska ZPF, nebudou porušeny žádné zemědělské areály, usedlosti ani stavby zemědělské prvovýroby.

2.4. Údaje o uspořádání ZPF a zajištění ekologické stability krajiny

V katastrálním území Dolní Jirčany jsou v současné době zahájeny pozemkové úpravy. Návrh nového uspořádání pozemků ani technická, vodohospodářská a protierozní opatření nejsou zatím dokončena.

V katastrálním území Psáry nejsou v současné době zahájeny ani zpracovány pozemkové úpravy.

Zájmové území leží převážně západně od zastavěného území Dolních Jirčan a Psár. Pouze několik menších lokalit je situováno na východě a jihu od obce.

Změnou č. 5 nedojde k narušení přístupnosti zemědělských pozemků ani zemědělských účelových komunikací.

Z hlediska zajištění ekologické stability krajiny jsou nejdůležitější lokality č. 29a, b, c, d, 25b navržené jako plochy smíšené nezastavěného území. Jsou situovány západně od zastavěného území a zastavitelných ploch a významně posílí funkci části lokálního biokoridoru LBC 8 a části lokálního biocentra LBC 14.

2.5. Údaje o průběhu hranic územních obvodů obcí a k.ú.

Celé zájmové území se nachází v územním obvodu obce Psáry, v katastrálním území Psáry a Dolní Jirčany.

2.6. Zdůvodnění navrhovaného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů.

Z celkového záboru 33,4 ha zemědělské půdy připadá 12,9 ha na plochy smíšené nezastavěného území, které budou sloužit k posílení ekologické stability krajiny na západní hranici zastavitelných ploch.

Dalších 8,6 ha zemědělské půdy je určeno pro rekreaci na plochách přírodního charakteru. Na zbývajícím záboru zemědělské půdy, kromě staveb pro bydlení, je navrženo potřebné občanské vybavení, které v Psárech a Dolních Jirčanech v současné době chybí.

Při realizaci zástavby v zastavitelných lokalitách bude zohledněna návaznost staveb na zastavěné území, tak aby nevznikaly izolované enklávy staveb. Bude dodrženo ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, kterými jsou stanoveny zásady ochrany ZPF.

Vyhodnocení záboru PUPFL

Obytná zahrada a zástavba na pozemku 1023/1 zasahuje do lesního pozemku 1023/2 (lokality Z5-16). Tato část pozemku 1023/2 je odlesněná, oplocená, upravená jako obytná zahrada a zčásti zastavěná. Z tohoto důvodu je navrženo vynětí z PUPFL a oddělení od pozemku 1203/2 nebo přičlenění k pozemku 1203/1.

Výměra předmětné části pozemku 1203/2 je 7904 m². Dle rozdělení lesa se jedná o oddělení 733, dílec C. Kategorie lesa – les hospodářský. Lesní oblast 10 – Středočeská pahorkatina. Vlastnické právo nebylo zjištěno, nejedná se o Lesy České republiky.

Změna č.5 vymezuje několik lokalit, které zasahují do ochranného pásma lesa. Jedná se konkrétně o lokality:

Z5- 05b, Z5-07, Z5-08, Z5-10, Z5-12, Z5-15, Z5-18, Z5- 19, Z5-20. V těchto lokalitách bude respektován § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka vyhodnocení záboru PUPFL

kód lokality	kat. území	číslo pozemku	plocha záboru m ²	oddělení - dílec	navržené využití	vlastnické právo	poznámka
Z5-16	Psáry	1023/2	7904	733 C	luxusní bydlení – obytná zahrada	nezjištěno	legalizace stavu

2.7. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

Zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, ochrany a bezpečnosti státu, ochrany pře povodněmi a jinými rizikovými jevy nejsou ve změně č. 5 v soulad se zadáním uplatňovány.

Požární ochrana

Zajištění potřeby požární vody bude provedeno prostřednictvím požárních hydrantů z obecního vodovodu. Vodovodní síť bude dimenzována tak, aby zajistila dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při tlaku 0,2 MPa a rychlosti proudění 0,8m/s v nejdříve položeném hydrantu.

Přístupové komunikace pro příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů budou s minimální průjezdnou šířkou 3,5 m a minimálním poloměrem oblouku 7 m. Konstrukce komunikace bude navržena tak, aby odolávala nápravovému tlaku 8 t.

Civilní ochrana

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Vymezení území změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany respektuje územním plánem stanovenou hranici záplavového území Záhořanského potoka. Z toho důvodu v lokalitách Z5-10 a Z5-19 jsou určeny podmínky zpřísňující umístování staveb. Lokality Z5-08 a Z5-09 zasahuje záplavové území Záhořanského potoka pouze okrajově a v regulativech využití ploch je předepsáno toto území respektovat.

Zóny havarijního plánování

Změnou č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenacházejí provozny, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakové kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

Skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce.

Návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

V zadání změny č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany se vymezení těchto ploch nepožadovalo.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změna č. 5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nenavrhuje lokality ke skladování nebo likvidaci nebezpečných látek.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií není do změny č. 5 požadováno.

Příloha č. 1 - VYHODNOCENÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ Z HLEDISKA ZPF

Označení lokality	Dotčené pozemky parc.č.	Katastrální území	Výměra m ²	Funkční využití	Zábor ZPF m ²	BPEJ	Výměra m ²	Třída ochrany	Kultura
Z5-01	75/63	Dolní Jirčany	1417	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	1417	5.12.00	1417	I	orná
Z5-03	395/3	Dolní Jirčany	959		1614	5.48.11	959	IV	TTP
	465/14		655			5.15.00	364	II	orná
Z5-04	75/5	Dolní Jirčany	4261	Smíšené obytné - komerční vybavenost	4261	5.12.00	4155	I	orná
						5.26.14	106	III	
Z5-06a	395/10	Dolní Jirčany	258	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	1488	5.48.11	258	IV	TTP
	465/18		384			5.48.11	384	IV	orná
	část 395/1		418			5.48.11	418	IV	TTP
	465/16		428			5.48.11	428	IV	orná
Z5-06b	část 395/1	Dolní Jirčany	622	Veřejná, rekreační, doprovodná a rozptýlená zeleň	622	5.48.11	622	IV	TTP
Z5-07	604	Dolní Jirčany	1602	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	2171	5.37.55	851	V	zahrada
	605/1		569			5.37.16	751	V	TTP
Z5-07						5.37.55	233	V	
						5.37.16	336	V	
Z5-10	589/4	Dolní Jirčany	1011	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	1011	5.11.10	1011	I	TTP
Z5-09	29/1	Psáry	2999	Smíšené obytné - nízkopodlažní	4298	5.11.00	1184	I	ovocný sad
	29/2		1299			5.64.01	1815	II	zahrada
Z5-11	část 75/1	Dolní Jirčany	6352	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	6352	5.26.14	879	III	orná
						5.12.00	5473	I	
Z5-13	113/2	Dolní Jirčany	764	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	764	5.48.11	764	IV	TTP
Z5-14	75/62	Dolní Jirčany	1413	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	1413	5.12.00	1413	I	orná
Z5-17	343/144	Dolní Jirčany	701	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	701	5.15.00	701	II	orná
Z5-19	589/3	Dolní Jirčany	1169	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	1169	5.11.10	1169	I	zahrada
Z5-20	888/16	Psáry	891	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	891	5.68.11	891	V	TTP
Z5-21	875/11	Psáry	768	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	768	5.15.12	768	III	zahrada
Z5-22	407/4	Dolní Jirčany	1484	Smíšené obytné - nízkopodlažní	1484	5.12.00	1484	I	zahrada

Označení lokality	Dotčené pozemky parc.č.	Katastrální území	Výměra m ²	Funkční využití	Zábor ZPF m ²	BPEJ	Výměra m ²	Třída ochrany	Kultura
Z5-24b	část 558/1	Dolní Jirčany	2047	Smíšené obytné - občanská a komerční vybavenost	2047	5.11.00	2047	I	orná
Z5-25b	část 569/1	Dolní Jirčany	11150	Plochy smíšené nezastavěného území	11150	5.64.01	11150	II	orná
	577/15					5.64.01		II	ovocný sad
	část 75/1					5.64.01		II	orná
	část 546/1					5.64.01		II	orná
Z5-26	část 75/1	Dolní Jirčany	13409	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	13409	5.12.00	13409	I	orná
Z5-27	část 491/2	Dolní Jirčany	5328	Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení	5328	5.11.00	2700	I	orná
	část 491/4					5.64.01	2628	II	orná
Z5-28a	část 161/1	Psáry	37124	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	37124	5.11.10	32624	I	orná
	část 228/1					5.26.11	4500	II	orná
Z5-28b	část 283	Psáry	27798	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	27798	5.11.10	18798	I	orná
	část 495/2					5.11.10		I	orná
	289/12					5.11.10		I	zahrada
	289/11					5.11.10		I	zahrada
	část 289/1					5.26.11	6750	II	orná
						5.26.11	2250	II	orná
5.11.00	I	orná							
Z5-29a	část 75/1	Dolní Jirčany	61081	Plochy smíšené nezastavěného území	61081	5.12.00	10450	I	orná
	část 546/1					5.64.01	40306	II	orná
	část 569/1					5.11.10	2000	I	orná
						5.26.14	8325	III	orná
Z5-29b	část 558/1	Dolní Jirčany	4424	Plochy smíšené nezastavěného území	4424	5.11.00	4424	I	orná
Z5-29c	část 161/1	Psáry	20100	Plochy smíšené nezastavěného území	43081	5.11.00	10600	I	orná
	část 228/1		5.11.10			9500	I	orná	
			5.11.00			2156	I	orná	
			5.11.10			3775	I	orná	
5.26.11	17050	II	orná						
Z5-29d	část 289/1	Psáry	9121	Plochy smíšené nezastavěného území	9121	5.26.11	7021	II	orná
						5.11.00	2100	I	orná
Z5-30a	část 558/1	Dolní Jirčany	26568	Rekreace - na plochách přírodního charakteru	26568	5.11.00	26568	I	orná

Označení lokality	Dotčené pozemky parc.č.	Katastrální území	Výměra m ²	Funkční využití	Zábor ZPF m ²	BPEJ	Výměra m ²	Třída ochrany	Kultura
Z5-31	část 510/1	Psáry	59614	Rekreace - na plochách přírodního charakteru	59614	5.11.10 5.11.00	16250 43364	I I	orná
Z5-34	558/18	Psáry	900	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	900	5.64.01	900	II	orná
Z5-35	603	Dolní Jirčany	1905	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	1905	5.37.55	1905	V	orná
Z5-36	721/3	Psáry	350	Bydlení - městského typu nízkopodlažní	350	5.68.11	350	V	zahrada