**ODŮVODNĚNÍ ÚP PSÁRY ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM**

**A. P****řezkoumání souladu návrhu územního plánu Psáry podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona**

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

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

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

 **(14)** Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“

Území obce Psáry je součástí rozvojové oblasti:

**(40)** OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro UP Psáry vyplývají tyto požadavky:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Území obce Psáry nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

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

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

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

ÚP Psáry vymezení ploch a koridorů krajského významu zpřesňuje.

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

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

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

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

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán naplňuje cíle a úkoly územního plánování tak, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona, aby byly zjištěny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a posouzen stav území. Návrh územního plánu vychází z charakteru řešeného území, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce. Návrh územního plánu respektuje stávající hodnoty v území a to jak prvky přírodní, tak kulturní, potvrzuje urbanistickou strukturu původního sídla, chrání chaotické prostorové i funkční uspořádání území. V průběhu zpracování Návrhu ÚP Psáry byly prověřeny a posouzeny požadavky na změnu v území, její přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí a vliv na veřejnou infrastrukturu.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb:

Nemovité památky v území:

[AREÁL KOSTELA SV. VÁCLAVA](https://www.pamatkovykatalog.cz/kostel-sv-vaclava-2146200)

Psáry, Dolní Jirčany

PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

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

KATALOGOVÉ ČÍSLO:

1000132128

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ochrana zdraví

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

Ochrana přírodních hodnot

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

Ochrana kulturních hodnot

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

Ochrana státu

V Územním plánu Psáry je respektována ochrana všech vojenských zařízení.

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

- výstavba a rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy,

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,

- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,

- výstavba vedení VN a VVN,

- výstavba vedení větrných elektráren,

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,

- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),

- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

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

**B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

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

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

**C. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

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

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

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

**E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Vymezení zastavěného území

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

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

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

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

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

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

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

Urbanistická koncepce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncepce uspořádání krajiny

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

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

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

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

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

Veřejně prospěšné stavby

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

Veřejně prospěšná opatření

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

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství

**Veřejně prospěšné stavby**

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

**Veřejná prostranství**

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

Stanovení kompenzačních opatření

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

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

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

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

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

Koordinace dopravní a technické infrastruktury

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

Koordinace vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

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

**G. Náležitosti vyplývající ze správního řádu**

**1. Schválení podnětu na pořízení Územního plánu Psáry**

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

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

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

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

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

**2. Společné jednání Návrhu územního plánu Psáry**

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

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání o Návrhu ÚP Psáry. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Psáry projednávanému na společném jednání dne 9.2.2021 je uvedeno v kapitole 3.1. tohoto odůvodnění. V případě nesouhlasů dotčených orgánů požádal pořizovatel příslušný dotčený orgán o dohodu podle § 4 odst. 8 stavebního zákona. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky, stanoviska a připomínky zapracovány do Návrhu ÚP Psáry pro veřejné projednání.

Stanoviska a připomínky uplatněné k Návrhu ÚP Psáry předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje opatřením č.j. MUCE 128085/2021 OUP ze dne 11.8.2021 (část 1) a č.j. MUCE 143913/2021 OUP ze dne 7.9.2021 (část 2) k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 122363/2021/KUSK ze dne 4.10.2021 neshledal v předloženém Návrhu ÚP Psáry žádné rozpory a potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu za podmínky, že bude rozšířen koridor D3 podle platné ZÚR Stč.kraje po 2.aktualizaci v souladu s dohodu sjednanou dne 14.7.2021 s ŘSD a bylo tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

**3. Veřejné projednání Návrhu územního plánu Psáry**

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

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

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

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

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

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

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

Rozhodnutí o námitkách je samostatnou částí tohoto odůvodnění.

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

**4. Rozhodnutí o námitkách uplatněných po veřejném projednání, které se konalo dne 2.6.2022**

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

**1)) Námitka č. j. MUCE 81013/2022**

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

V námitce v bodech nesouhlasí:

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

**Námitce se nevyhovuje.**

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

**2)) Námitka č. j. MUCE 92618/2022**

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

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

**Námitce se nevyhovuje.**

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

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

**3)) Námitka č. j. MUCE 91617/2022**

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

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

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek byl v minulosti součástí plochy pro rekreaci, v KN je jeho využitím zahrada, jeho zahrnutí do plochy P – plochy veřejných prostranství v návrhu ÚP není vhodné, vyžadovalo by mimo jiné další vyjmutí ze ZPF. Pozemek s výměrou 72 m2 byl přeřazen z plochy P do plochy RI1 a zůstane součástí plochy pro rekreaci. Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu.

**4)) Námitka č. j. MUCE 93276/2022**

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

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

**Námitce se nevyhovuje.**

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

**5)) Námitka č. j. 93279/2022**

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

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

**Námitce se vyhovuje.**

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

Nejedná se o podstatnou úprava územního plánu.

**6)) Námitka č. j. MUCE 93272/2022**

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

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

**Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětný pozemek parc. č. 107/4 má výměru 2103 m2 a jeho rozdělení je možné jak podle stávajících, tak i podle navrhovaných podmínek ÚP. Jedná se o plochu, která byla v minulosti zastavitelnou rozvojovou plochou obce, v níž byla podmínka minimální velkosti pozemku vždy 1000 m2. Plocha tedy nemá charakter okolní historické zástavby jádra obce BV1 nebo bydlení v zahradách BV2, pro něž byl i v minulosti minimální nově oddělovaný pozemek 800 m2. Jedná se tedy o kontinuitu koncepce, která nemá diskriminační charakter, protože platila již v minulosti, podmínky se tedy v tomto ohledu nemění. Nově vymezovaná plocha Z11 Pod Školou, která je pro srovnání zmíněna v námitce, je plocha s podmínkou zpracování regulačního plánu, jehož podmínky zadání menší velikost nově oddělovaných pozemků kompenzuje velkorysým vymezením veřejných prostranství, nejedná se tedy v rámci celé plochy o větší hustotu zastavění, pouze se zeleň ze soukromých zahrad přesouvá do veřejného prostoru a vytvoří tak kvalitnější veřejná prostranství. Zmíněné doporučení pořizovatele v návrhu územního plánu nijak nepředjímá řešení výsledného návrhu, pouze doporučuje k prověření. Z výše uvedených důvodů nebyl podnět zapracován a byla ponechána minimální velikost nově oddělovaného pozemku s výměrou 1000 m2.

**7)) Námitka č. j. MUCE 94124/2022**

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

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

**Námitce se částečně vyhovuje.**

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

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu.

**8)) Námitka č. j. MUCE 94414/2022**

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

V námitce v těchto bodech nesouhlasí:

1) se zařazením pozemku parc .č. 75/86, k. ú. Dolní Jirčany, do plochy Z11 Po Školou, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu RP2. Požadují zrušení podmínky regulačního plánu.

2) se stanovením doplňující podmínky plochy Z 11 Pod Školou, aby bylo nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m pro stromořadí po obou stranách místních komunikací. Požadují redukci na pouze jeden pás stromořadí v šířce 2,5 m.

3) se stanovením podmínky v ploše Z 11 Pod Školou, že min. 40% plochy bude využito pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport. Požadují vypuštění této podmínky.

**Námitkám se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

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

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

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

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

**9)) Námitka č. j. MUCE 94639/2022**

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

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

**Námitce se částečně nevyhovuje.**

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

**3. Tabulky stanovisek, připomínek a jejich odůvodnění**

**3.1. Vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných ke společnému jednání Územního plánu Psáry, konaném dne 9.2.2021 na MÚ Černošice.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Poř.**  | **Dotčený orgán / organizace** | **Čj/ doručeno dne** | **Stručné znění požadavku** | **Návrh vyhodnocení ÚP** |
| 1. | Krajský úřad Středočeského kraje odb. územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, Praha 5 |  | Neshledal rozpory, podmínkou je, že v návrhu bude rozšířen koridor pro D3 podle platné ZÚR po druhé aktualizaci.  | ANO – požadavek byl zapracován. Koridor pro D3 byl opraven podle platné ZÚR. Koridor přivaděče zúžen na šíři 10 m. Upraveno na základě konzultace a poskytnuté projektové dokumentace ŘSD |
| 2. | Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno |  | Nevyjádřili se | **-** |
| 3. | Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2 | S-KHSSC 01465/2021; 10.2.2021 | S návrhem územního plánu souhlasí.Objekty pro bydlení budou v lokalitě s předchozím značením Z5-09 umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb podle NV č. 272/2011 Sb., vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přilehlé komunikace III/1051 (ulice Kutná) | ANO – požadavek byl zapracován. Plocha Z5 -09 vymezená v platném ÚPNSÚ odpovídá ploše P03 U Potoka, Do podmínek plochy P03 byl doplněn požadavek: „obytné stavby budou umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dle příslušných právních předpisů“  |
| Při umísťování dálnice D3 do území musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u nejbližší obytné zástavby, případně řešena ochrana před hlukem z provozu po dálnici D3 tak, aby v chráněném venkovním prostoru staveb byly dodrženy hygienické limity hluku. | ANO – Požadavek byl zapracován. Do podmínek koridoru K0 byla doplněna podmínka, že při využití koridoru je nutné zajistit splnění hlukových limitů u nejbližší obytné zástavby. |
| Na všech plochách pro bydlení umísťovaných v blízkosti hlavní pozemní komunikace II/105 je třeba dodržet hygienické limity hluku z provozu této silnice. | ANO – Požadavek byl zapracován. Do ploch pro bydlení vymezených podél silnice II/105 byla doplněna podmínka, aby byly splněny hygienické limity hluku dle příslušných právních předpisů |
| 4. | Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov | Č.j. SVS/2021/007069-S ze dne 13.1.2021 | S návrhem územního plánu souhlasí. | Bez požadavků na zapracování |
| 5. | Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5 | SZ\_005374/2020/KUSK/5 ze dne 8.3.2021+ Změna stanoviskaSZ\_117272/2021/KUSK ze dne 8.2.2022 | **Ochrana přírody a krajiny (dle zákona č. 114/1992 Sb.):** 1. **Pro změnovou plochu Z15 , požaduje do podmínek využití plochy OS2 zahrnout, že bude respektována ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména obojživelníků. Ke všem správním řízením souvisejících se stavební činností bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, se zvláštním zřetelem na obojživelníky vyjádřením odborníka v oboru zoologie, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů), že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů.** Plocha Z15 leží pod vodní plochou s doloženým výskytem (čolek, skokan, rosnička). Způsob využití plochy by mohl vytvořit migrační překážku, hrozí usmrcení jedinců nebo nevhodném způsobu péče o danou plochu (sečení, biocidy).
 | ANO - Požadavek byl zapracován. Do podmínek plochy OS2 byla pro změnovou plochu Z15 doplněna podmínka, že „bude respektována ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména obojživelníků. Před změnou v území bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, se zvláštním zřetelem na obojživelníky), že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů.“ |
| 1. ZPF (dle zákona č. 334/1992 Sb.): **I. Souhlasí** s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce ZPF na straně 9 až 12 ÚP Psáry – textová část – odůvodnění, kromě lokalit Z17 (BI, BV2, P – 9,40 ha), Z20 (OS2, P – 5,94 ha) a ploch změny v krajině K 01 až K 11 a K 14 až K 18, tedy s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 31,9340 ha. Tyto lokality umožňují přiměřený rozvoj obce včetně technické a dopravní infrastruktury.
 | Bez požadavku na zapracování |
| **II. Nesouhlasí** s nezemědělským využitím lokalit Z 17 (BI, BV2, P – 9,40 ha), Z 20 (OS2, P – 5,94 ha) na zemědělské půdě I. A III. Třídy ochrany. Jedná se o poměrně rozsáhlé rozvojové v okrajové části obce. Rozsah zastavitelných ploch je nutné redukovat na nezbytně nutnou míru (v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF (kromě lokalit navržených k zalesnění a k převodu na pozemky určené k plnění funkcí lesa.**Na základě změny stanoviska** ze dne 8.2.2022 **souhlasí** **s** nezemědělským využitím lokalit s celkovým **rozsahem záboru** **101,505 ha.**  | ANO - Požadavek byl zapracován. Na základě dohody a změny stanoviska byl celkový zábor ZPF redukován 101,505 ha. |
| **III. Požaduje,** aby bylo přehodnoceno zařazení ploch změn v krajině do ploch se záborem ZPF případně, aby bylo doplněno odůvodnění, proč nemohou být tyto lokality i nadále součástí ZPF (kromě lokalit navržených k zalesnění a k převodu na pozemky určené k plnění funkcí lesa).Negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF krajského úřadu k **ploše K 03** s předpokládanou výměrou záboru ZPF ve výši 15,58 ha ve prospěch plochy lesní L, může být změněno na základě vydání kladného stanoviska nadřízeného orgánu ZPF –Ministerstva životního prostředí, o které krajský úřad v souladu s metodickým pokynem MŽP požádal. Jedná se o lokalitu přesahující svou výměrou 10 ha. | ANO - Požadavek byl zapracován.Doplněno odůvodnění záboru jednotlivých ploch změn v krajině**Souhlas** ministerstva životního prostředí s navrženým využitím K03 – Za Cihelnou.Na základě sdělení ze dne 12.11.2021 mění Ministerstvo životního prostředí předchozí nesouhlas na souhlas s odnětím plochy K 03 ze ZPF a změnou na plochu lesní. |
| **IV. nahrazení termínu.** V regulativech fční plochy AP – pole, AL – louky a pastviny, ZPF – zeleň přírodního charakteru v jejich přípustném využití jsou obsaženy mimo jiné cyklistické stezky. Tyto stavby představují zábor ZPF a jako takové by měly být vyhodnoceny v textové a tabulkové části odůvodnění daného návrhu. Pokud nebylo uvažováno s umístěním konkrétních staveb cyklistických stezek na ZPF, měl by být termín „cyklostezka“ nahrazen termínem „cyklotrasa“. Jako přípustné využití zemědělských ploch (AP, AL, ZP1) lze uvést cyklotrasy vedené ve stávající síti polních cest, analogicky k regulativům pro „L – plochy lesní“. Nebo lze zařadit cyklostezky do podmíněně přípustného využití těchto ploch. | ANO - byla provedena revize pojmů a doplněny cyklostezky do podmíněně přípustného využití příslušných ploch.  |
| Dle zákonů č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů: orgán státní správy lesů uplatňuje připomínku: Požaduje, aby byla **dopracována tabulka** vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa, aby bylo zřejmé, do které funkční plochy a k jakému způsobu využití mají být lokality Z24, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, K10, K12, K13 převedeny. Navržené využití popsané slovy „Ve Stráži“, „Antonína Šimka“, „Bára – Na Stráni“ apod. nevypovídá o způsobu využití těchto plocha a proto jej nelze posoudit. | ANO – tabulka záborů byla doplněna o způsoby využití ploch Z24, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, K10, K12, K13. |
| Podle 100/2001 Sb. O posuzování vlivů na životní prostředí **upozorňuje**, že plocha Z17 U Hřbitova svojí plochou 9,4 ha stanovuje rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 108 „*Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru 5 ha*“ přílohy č.1 zákona. Současně plocha Z20 o rozloze 5,94 ha může neplnit rámec pro daný záměr uvedený pod bodem č.118 „*Tématické areály na ploše od 2 ha*“. Krajský úřad vydal souhrnné vyjádření k návrhu ÚP Psáry ze dne 20.3.2017, ve kterém nepožadoval **zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.** Návrh zadání vycházel ze stávajícího územního plánu. Mezi plošně nejrozsáhlejší plochy lze zařadit Z17 a Z20. Plocha Z17 navazuje na stávající obydlené území a je podmíněna reg.plánem. Z20 sousední se Z33, která bude mít obdobné fční využití jako Z20. Krajský úřad nepředpokládá negativní ovlivnění ploch s rozdílným fčním využitím mezi novými a stávajícími lokalitami. Vzhledem k rozloze ale upozorňuje na možnost naplnění příslušných bodů podle přílohy č.1. V takovém případě bude nutné postupovat podle zákona 100/2001 Sb. | Bez požadavku na řešení – jedná se pouze o upozornění |
| Podle zákona č.224/2015 Sb. O prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi upozorňuje, že návrh ÚP vymezuje mimo jiné zastavitelné plochy určené k rekreaci individuální v krajině označené Z32. Předmětné plochy Z41 a Z32 se nacházejí ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry. Předmětný areál byl 9.5.2016 zařazen do skupiny B podle zákona 224/2015 Sb. , o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Tuto skutečnost je nutné brát na vědomí.  | ANO – v tabulce vymezení zastavitelných ploch bylo k ploše Z 32 a Z 41 doplněno upozornění, že se plochy nacházejí ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry. |
| 1. Odbor dopravy: nemá připomínky
 | Bez požadavků na zapracování |
| 1. Odbor kultury a památkové péče: není příslušný
 | Bez požadavků na zapracování |
| 6. | Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5 | Č.j. KRPS-9465-1/ČJ-2021-0100MN ze dne 19.1.2020 | S návrhem územního plánu souhlasí. | Bez požadavků na zapracování |
| 7. | Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1 | MD-4464/2021-910/2 ze dne 15.2.2021+ Změna stanoviska MD-30825/2021/910/2 ze dne 5.10.2021 | Požadují vymezit koridor pro dálnici D3 a související stavbu přivaděče v plném rozsahu podle ZÚR SKNa základě dohody souhlasí s koncepcí navrženou na základě jednání se zástupci ŘSD ze dne 14.7.2021 | ANO - Koridor D3 upraven podle platné ZÚR. Koridor přivaděče zúžen na šíři 10 m. Upraveno na základě konzultace a poskytnuté projektové dokumentace ŘSD |
| 8. | Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10 | Č.j. MZP/2021/500/156 ze dne 3.3.2021+Oprava stanoviska: MZP/2021/500/2069 ze dne 7.9.2021 | 1. Požadují zákres dobývacího prostoru č.70504 | ANO – zákres dobývacího prostoru byl doplněn |
| 2. Stavební záměry v ploše chráněného ložiskového území mají být v textu ÚP podmíněny kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu | Ano – do odůvodnění bylo po dohodě z MŽP doplněno:„Povolení staveb v ploše chráněného ložiskového území je podmíněno kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu středočeského kraje, vydaným po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského.“ |
| 9. | Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1 | MPO 38471/2021 ze dne 25.1. 2021+ Změna stanoviska: MPO 606966/2021 ze dne 8.9.2021 | 1. Nesouhlasí s vymezením plochy TI severozápadně od Dolních Jirčan - žádají vypuštění plochy z důvodu možného budoucího využití výhradního ložiska cihlářské suroviny

Změna stanoviska: doplnění podmíněně přípustného využití o podmínku realizace pouze dočasných staveb | Ano - doplněno podmíněně přípustné využití zastavitelné plochy Z01 o podmínku realizace pouze dočasných staveb |
| 1. Požadují doplnění zákresu netěženého dobývacího prostoru a zpřesnění zákresu výhradního ložiska (ve východní části neprobíhá jeho hranice po hranici CHLÚ, ale je vykousnutá kolem plochy cihelny); požadují opravu zákresu výhradního ložiska v koordin. výkrese
 | ANO – zákresy byly dle požadavků doplněny |
| 1. Vyjmutí nepřípustnosti využití staveb a zařízení pro těžbu u ploch lesních, zeleně přírodního charakteru a ploch zeleně (takto striktní regulativ by mohl ohrozit ochranu a možné budoucí využití)
 | ANO – pro plochu L a ZP1 vypuštěna nepřípustnost staveb a zařízení pro těžbu nerostů |
| 10. | Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7 | Č.j. MV-11050-4/OSM-2021 ze dne 4.3.2021 | Sděluje, že se v daném území nenachází území vymezené MV ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona. | Bez požadavků na zapracování |
| 11. | Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha1 | - | Nevyjádřili se | Bez požadavků na zapracování |
| 12. | Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2 | - | Nevyjádřili se | Bez požadavků na zapracování |
| 13. | Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, orgán státní památkové péče, Podskalská 19, Praha 2 | - | Nevyjádřili se | Bez požadavků na zapracování |
| 14. | Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2 | S-MUCE 3781/2021 OŽP/Hru ze dne 10.3.2021(Došlo 16.3.2021)+ Změna stanoviska S-MUCE 205246/2021/Bo ze dne 19.11.2021 | 1. **Vodoprávní úřad:** - nemá připomínky
 | Bez požadavků na zapracování |
| 1. **Orgán ochrany přírody** – **vodní plochy a údolní nivy:**

požaduje, aby podél všech vodních toků byl **pás přírodní zeleně ZP2 v šíři 6-8m**. V extravilánu 10 m – týká se plochy Z33. V rámci sídla je potřeba prověřit možnost alespoň 2 m širokého pásu ZP2 i v rámci soukromých zahrad, aby se zamezilo umísťování staveb jako kůlny apod. V kapitole „Překryvné plochy a koridory“ na straně 90 požaduje upravit podmínku pro oplocení. V případě vymezení vzdálenosti od osy koryta OOP požaduje zvýšení ze dvou metrů na 3-4 m podle šířky koryta.Na základě dohody akceptována jako dostatečná ochrana šíře překryvného koridoru vodních toků v šíři 6 m. Na ploše Z33 bude doplněno: „budou respektovány a chráněny břehové porosty v pásu šíře 6 m od břehu potoka“ a „objekty pro občerstvení jsou nepřípustným využitím“ | ANO – požadavky dle dohody stanoviska byly zapracovány |
| 1. **Orgán ochrany přírody** – **vodní plochy a údolní nivy:**

Požaduje v ploše ZP1, ZP2, ZP3, AL uvést jako nepřípustné využití jmenovitě: občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu. Možnost realizace veřejných prostranství OOP považuje za problematické. Požaduje doplnění formulace „pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení“. | ANO - požadavek byl u ploch ZP1, ZP2, ZP3 a AL zapracován |
| 1. **Orgán ochrany přírody** – **vodní plochy a údolní nivy:**

U ploch pro bydlení je uvedena povinnost zadržování dešťové vody, k němuž je možné realizovat nádrže. OOP požaduje zabránění jejich realizace v blízkosti potoka vymezením pásů zeleně ZP2 podél potoků nebo doplnění podmínky u každé plochy. | ANO - požadavek byl zapracován. Do ploch pro bydlení byly doplněny podmínky pro umisťování podzemních nádrží na dešťovou vodu.  |
| 1. **Orgán ochrany přírody** – **vodní plochy a údolní nivy:**

Plocha Z15 – U Kukláku významně zasahuje do údolní nivy. Je nežádoucí rozšiřování zpevněné plochy na úkor dosud existující údolní nivy. Požadujeme zmenšení plochy Z15 podle již dříve vydaného závazného stanoviska v příloze a vyloučení realizace občerstvení v této ploše. Na základě dohody stanoviska: nepožaduje další redukci plochy Z 15. Požaduje doplnění formulace „maximální zastavěná plocha všech nadzemních staveb na pozemku je 100 m2“ a „nadzemní stavby je možné umístit ve vzdálenosti minimálně 50 m od osy přilehlé vodoteče“ | ANO – požadavek byl zapracován. Na základě dohody stanoviska doplněny regulace pro plochu Z15 |
| 1. **Orgán ochrany přírody** – **vodní plochy a údolní nivy:**

Z31: v místech soutoku vznikla zástavba v rozporu se zájmy ochrany přírody. Povolování staveb v ÚSES a VKP není žádoucí. OOP požaduje omezení plochy RI1 na pozemky parc.č. 725 a 1053. Ostatní plochy zahrnout do plochy ZP2.Na základě dohody stanoviska bylo od požadavku upuštěno. | Bez požadavku na zapracování |
| 1. **Orgán ochrany přírody – VKP les:**

Z41 – RI2: OOP podporuje dočasnost těchto staveb. Je žádoucí podpořit takový vývoj území, kde budou fce ploch jasně odděleny, resp. Přírodě blízké plochy nebudou fragmentovány plochami s jiným využitím. Je třeba jasně oddělit plochy lesa od ploch určených rekreační zástavbě. To koresponduje s vymezením ve schématu základní koncepce rozvoje na straně 13.Na základě dohody stanoviska bylo upřesněno: souhlasí s vyjmutím plochy lesa pod povolenými stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci | ANO - Z podmínek plochy RI2 byl vypuštěn zákaz vyjmutí z lesa |
| 1. **Orgán ochrany přírody – VKP les:**

OOP se domnívá, že v ploše RI2 jsou vodní plochy přípustné pouze stávající | ANO – V podmínkách plochy RI2 bylo doplněno přípustné využití o pojem „stávající vodní plochy“ |
| 1. **Orgán ochrany přírody – VKP les:**

V kapitole „Překryvné plochy a koridory“ na straně 90 požaduje doplnit v fce ÚSES podmínku, že „ oplocovat pozemky jen výjimečně, nelze stavět žádné stavby (ani bazény) s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření a dále veřejné infrastruktury, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení“ | ANO – požadavek byl zapracován  |
| 1. **Orgán ochrany přírody – VKP les:**

Požaduje doplnit v kapitole f.2 na str. 38 na konec posledního odstavce větu „a pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení“. | ANO – formulace byla doplněna |
| 1. **Orgán ochrany přírody – VKP les:**

Uvítá oddělení popisu současného stavu od stavu cílového v tabulce jednotlivých prvků ÚSES.  | ANO – tabulka byla doplněna o popis současného stavu u prvků ÚSES |
| 1. **Orgán ochrany přírody – VKP les:**

Křížení LBK 151-a a LBK 154 se silnicí druhé třídy č. II/105. Hledat opatření pro snížení možnosti střetu funkcí, např. střetu se zvěří. Vhodné řešení je omezení rychlosti s podélným dopravním značením a zdůrazněním přechodu přírodního prvku výsadbou poblíž silniceNa základě dohody stanoviska: od požadavku bylo upuštěno | Bez požadavku na zapracování |
| 1. **Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:**

Navrhuje doplnění stručného vysvětlení ochrany krajinného rázu (jako i významných krajinných prvků, které vytváří charakteristiku krajinného rázu), např. systému zeleně, prostorové regulace, požadavku na barevnost fasád (především u staveb halového typu, kde OOP usiluje o nevýrazné, matné a tlumené barvy, které v krajinném obraze splývají s okolím, odstíny šedé, zelené, hnědé). Pokud by vysvětlení těchto pojmů bylo uváděno v územních plánech, podpoří to práci OOP. Mnozí žadatelé se s těmito pojmy setkávají poprvé. Zmínka bude užitečná ve smyslu pochopení některých prvků regulace a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.  | ANO – Požadavky pro plochy V a HS byly doplněny, doplněn požadavek ochrany krajinného rázu  |
| 1. **Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:**

U ploch T a V doplnit do přípustného využití „izolační zeleň“. Pás izolační zeleně v šíři 5 m je nedostatečný. V ojedinělých případech je možné, že více prostoru nebude k dispozici a že tedy bude možné realizovat pouze keřový izolační pás. Pokud by izolační pás měl obsahovat stromy, což je u staveb halového typu v kontaktu s volnou krajinou žádoucí, je třeba počítat s možným omezením vyplývajícím z občanského zákoníku, že vysazovat stromy blíže než 2 m od plotu /okraje pozemku lze jedině se souhlasem majitele sousedního pozemku. Zároveň nelze vysazovat stromy blíže než 4 m od budovy, aby nebyl omezen růst koruny a aby nedocházelo k poškození domu větvemi a kořeny. U nových staveb typu hala je žádoucí, aby v izolačním pásu byly také stromy. Proto je třeba počítat u nových staveb s pásem pro zeleň alespoň v šíři 8-10 m od hranice pozemku – izolační pás je žádoucí realizovat při hranici s volnou krajinou.  | Ano- V příslušných plochách byl rozšířen izolační pás zeleně na 10 m. Pojem ochranná byl doplněn o formulaci „ochranná a izolační“.  |
| 1. **Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:**

Navrhuje, aby znění dohody ve smyslu ochrany krajinného rázu bylo doplněno až po projednání návrhu pro veřejné projednání návrhu územního plánu. Na základě dohody stanoviska: od požadavku bylo upuštěno | Od požadavku na základě dohody upuštěno.  |
| 1. **Orgán ochrany přírody – ochrana krajinného rázu:**

Připomíná, že obce jsou povinny vést přehled veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin v obvodu své územní působnosti. Tyto trasy, pokud jde o území vně zastavěného území sídla, není dovoleno zřizovat nebo rušit bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody.  | Bez požadavku na zapracování – pouze připomínka a podnět obci. |
| 1. **Orgán ochrany ovzduší:** - není příslušný
 | Bez požadavků na zapracování |
| 1. **Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství:** - nemá připomínky
 | Bez požadavků na zapracování |
| 1. **Orgán ochrany ZPF:** - není příslušný
 | Bez požadavků na zapracování |
| 1. **Orgán státní správy lesů:**

Požaduje doplnit formulaci „ *V ochranném pásmu jsou možné pouze změny dokončených staveb……..Nepřípustná je výstavba nových staveb (s výjimkou oplocení, tech. Infrastruktury……a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků)“*. Toto řešení nedopadá na stavby, které nepodléhají povolení podle stavebních předpisů. Navrhujeme dovětek „ Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona“, protože řada staveb nepodléhajících stavebním předpisům může mít negativní dopad na sousední PUPFL.  | ANO – požadavek byl zapracován. Do kapitoly „Překryvné plochy a koridory - stanovené podmínky byla doplněna formulace„Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona“ |
| 1. **Orgán státní správy lesů:**

V regulativech ploch L – plochy lesní je v přípustném využití uvedeno, že *„oplocení (rozuměno dočasné oplocení výhradně pro potřeby lesního hospodářství) musí být prostupné vždy v místech stávajících cest a pěšin“*. Podle názoru SSL toto omezení zasahuje do režimu obnovy lesa upraveného lesním zákonem. Podle §19 (1) *má každý právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí…..přitom je povinen dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce a jeho zaměstnanců. V lesích je zakázáno vstupovat do míst oplocených.* Z uvedeného vyplývá, že lesní dopravní síť primárně slouží potřebám lesního hospodářství. Veřejnost má právo tuto cestní síť využívat při pohybu v lese, ale má se přizpůsobit pokynům vlastníka, aktuálnímu stavu lesa, tedy i dočasného oplocení obnovních prvků.Na základě dohody stanoviska: trvá na svém původním požadavky | ANO – požadavek na vypuštění formulace *„oplocení (rozuměno dočasné oplocení výhradně pro potřeby lesního hospodářství) musí být prostupné vždy v místech stávajících cest a pěšin“* byl zapracován. |
| 1. **Orgán státní správy lesů:**

RI2 obsahuje zkreslující údaje. Podle názvu se má jednat o rekreaci v prostředí lesa, podle grafické části do ní spadají i chaty v plochách ZP2, které nejsou v PUPFL. S tím souvisí přípustní využití, které umožňuje stávající související zahrady s oplocením a stávajícími doplňkovými stavbami (zejména zahradní altány a kůlny) a Technickou a dopravní infrastrukturu a to i přes deklaraci, že u těchto staveb jsou přípustné pouze udržovací práce. Využití PUPFL jako oplocených zahrad včetně doplňkových staveb a infrastruktury není možné, proto je nutné volnější režim konkretizovat pouze na chaty v plochách mimo PUPFL. | ANO – požadavek byl zapracován |
| 1. **Orgán státní správy lesů:**

Plocha RI2 má rozpor v textové a grafické části. Podle regulativů není přípustní Vynětí z lesního půdního fondu (u pozemků, které nebyly ke dni nabytí účinnosti vyňaty). To je koncepce, kterou zdejší úřad podporuje, protože se jedná o chaty postavené v historickém režimu dočasných staveb „na dožití“. Tomuto režimu plně odpovídá zápis chat v katastru nemovitostí jako „lesní pozemek, na kterém je budova“. V rozporu s tím jsou ale plochy pod chatami v lese územním plánem navrženy coby zastavitelné (Z41), tedy určené k trvalému odnětí, což je jednak vyloučeno regulativy RI2 a dále to z hlediska státní správy není žádoucí a podporovaný trend. | Pouze upozornění na Rozpor mezi textem a grafikou, řešení viz požadavky výše |
| 1. **Orgán státní správy lesů:**

Zábor pozemků parc.č.807/1, 807/2, 808 a 811, k.ú. Psáry není uveden v záborových částech ÚP, s tímto souhlasí. Naopak nesouhlasí s jejich doplněním. | Bez požadavku na zapracování.Jedná se pouze o upozornění. |
| 15. | Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2 | - | - | - |
| 16. | Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3 | SPU 10575/2021/Ben | Souhlasí za podmínek: 1. V zájmovém území se nachází stavba vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ). Dostupné podklady – údaje o POZ (investici do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, které pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1:10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací a jejich změn, nemusí tato data odpovídat skutečnému rozsahu. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace. Pokud dojde k jeho dotčení, požadujeme zachovat jeho funkčnost.
 | ANO - Požadavek byl zapracován.Do textu doplněno:* Na řešením území se nachází stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ). Tyto stavby je nutné respektovat a zachovat jejich funkčnost. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél otevřených HOZ 6 m široký oboustranný manipulační pruh (měřeno od vrchní hrany profilu HOZ). Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb okolo HOZ bude výsadba provedena pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od vrchní hrany.
* Dále se na území nachází stavba vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ). V případě dotčení POZ je doporučeno zachovat jeho funkčnost.

  |
| 1. V případě dotčení hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) v naší správě, požadujeme předložit projektovou dokumentaci včetně technického řešení k vyjádření.
 |
| 1. Podél zakrytého HOZ požadujeme nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí. Do HOZ nesmí být vypuštěny žádné odpadní ani dešťové vody. Podél HOZ nesmí být vysazovaná žádná zeleň. Rozsah HOZ v příloze.
 |
| 17. | Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1 | - | Nevyjádřili se | - |
| 18. | Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6 | - | Nevyjádřili se | - |
| 19. | Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9 | - | Nevyjádřili se | - |
| 20. | Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2 | - | Nevyjádřili se | - |
| 21. | Ministerstvo obrany, Tychonova 1, Praha 6 | - | Nevyjádřili se | - |
| 22. | Krajský úřad Stř. kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, Praha 5 | 122363/2021/KUSK ze dne 15.10.2021 | Krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu za podmínky, že v návrhu územního plánu bude rozšířen koridor pro D3 podle platné ZÚR Stč.kraje po 2.aktualizaci, v souladu s dohodou sjednanou dne 14.7.2021 s ŘSD | Ano - Požadavek byl zapracován |
| 23. | Město Jesenice | - | Nevyjádřili se | - |
| 24.  | Obec Zlatníky – Hodkoviceodkovice |  | Nevyjádřili se | - |
| 25. | Obec Libeř |  | Nevyjádřili se | - |
| 26. | Obec Sulice |  | Nevyjádřili se | - |
| 27. | Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 2023/12, Praha 4 | 336-21-ŘSD-11110 ze dne 26.1.2021 | Považují vymezení koridoru přivaděče k D3 za nedostatečný. Požadují vymezení podle 1.AZÚR Středočeského kraje, tak jak žádali již v zadání ÚP | Na základě konzultace byl požadavek upraven. Koridor D3 upraven podle platné ZÚR. Koridor přivaděče zúžen na šíři 10 m. Upraveno na základě konzultace a poskytnuté projektové dokumentace ŘSD |
| 28. | **Připomínka - Oprávněný investor**:Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 35, Praha 5 | PVL-8445/2021/240-Hš ze dne 2.2.2021 | S návrhem územního plánu souhlasí.Žádají o zakreslení ochranného pásma zdroje Horní Jirčany vrt. | Po kontrole UAP byl vrt Horní Jirčany identifikován jako studna Dolní Jirčany, která zakreslena je.  |
| 29. | **Připomínka - Oprávněný investor**:Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5 | 828/21/KSUS/KLT/JRC ze dne 1.2.2021 | 1. Pro navržené okružní křižovatky na silnici II/105 a III/1051 musí být provedeno majetkoprávní vypořádání – předání do vlastnictví Středočeského kraje. Křižovatky musí být podle norem
2. Protihluková opatření pro splnění limitů ve vnitř. prostorách pouze na náklady stavebníka

Výsadba zeleně v dostatečné vzdálenosti od silnice | NE – Připomínky nebyly zapracovány.Předložené požadavky jsou podrobností, kterou neřeší územní plán ale až případné stupně stavebního řízení pro umístění konkrétního záměru. |
| 30. | **Námitka**Josef Šlingr, Śtěchovická 1826/1, 25101, Říčany; Alena Postupová, Olšany 171/1, 25101, Říčany | MUCE 10366/2021 doručeno dne 29.1.2021 | Do roku 2004 byl pozemek určený k bydlení. V roce 2004 zařazen do VKP. Majitelé plánovali stavbu RD, nyní nemohou, pozemek znehodnocen. Podávají opakovaně připomínky. Argument: pozemek uprostřed zastavěné části obce napojený na komunikaci. Pozemek parc.č. 637/1, k.ú. Dolní Jirčany | Odesláno sdělení, že námitka bude posuzována jako připomínkaNE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 31. | **Námitka**Růžena Švecová, Hlavní č.p. 68, 25244, Dolní Jirčany | MUCE 10356/2021 doručeno dne 29.1.2021 | Předmětný pozemek byl podle úvodního územního plánu určen k bydlení RD. V roce 2004 proběhla změna územního plánu a pozemek byl zařazen mezi VKP. Dle mého názoru proběhla tato změna neopodstatněně. O této změně jsme nebyla informována, ani jsem s ní v žádném případě nesouhlasila a nesouhlasím. Neměla jsem tedy ani možnost se proti tomuto stanovisku bránit. Překazili jste mi tedy tímto krokem záměr výstavby RD. Před schválením územního plánu v r. 2004 byla vyhloubena studna a pozemek byl oplocen, Když jsem se o této skutečnosti dozvěděla, podala jsem připomínku a nebylo mi vyhověno. Změnou územního plánu došlo ke znehodnocení pozemku a poškození mě jako majitele. Předmětný pozemek leží v zastavěné části obce, kde je dostatek zeleně, les, příroda atp. Proto žádám o změnu územního plánu, tak abych mohla na pozemku postavit RD k trvalému bydlení a podpořit tak rozvoj obce dalšími trvale žijícími obyvateli.Pozemek parc.č. 637/1, k.ú. Dolní Jirčany | Odesláno sdělení že námitka bude posuzována jako připomínkaNE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 32. | **Připomínka**Josef Davídek | MUCE 11948/2021 doručeno dne 3.2.2021 | Rozdělení mého zbytečně velkého pozemku 2103 m2 na nestejné stavební pozemky, jeden z nich menší než 1000 m2. Tato změna by umožnila smysluplně rozdělit uvedený zbytečně velký pozemek (jediný v této lokalitě), sladit velikost pozemků se sousedními pozemky a odstranit tak zjevný nesoulad, kdy i dva nejbližší sousedé mají menší pozemky než 1000 m2, resp. 800 m2.Navrhované řešení: 1. změnit minimální velikost v ploše BI na 800 m2. Území je již nepravidelně rozparcelováno a prakticky celé zastavěnou, limit 1000 m2 ztratil opodstatnění.
2. Zahrnout celé území „Pod kostelem“ do plochy BV1 nebo BV2, kde je minimální velikost 800 m2.
3. Individuální řešení pouze pro náš pozemek, bydlí zde celý život, obci vyšel také vstříc

Pozemek parc.č. 107/4, st. 658, k.ú. Dolní Jirčany | NE – připomínce se nevyhovuje.Pozemek je součástí území, pro které územně plánovací dokumentace dlouhodobě stanovuje podmínku 1000 m2 jako minimální velikost nově vymezovaného pozemku. Tím je stanoven charakter území rozvolněné zástavby solitérních rodinných domů v zahradách. Pozemek má výměru dostatečnou pro rozdělení, splnění podmínky minimální velikosti 1000 m2 je realizovatelné. Výjimka pro jeden konkrétní pozemek neodpovídá koncepci územního plánu a kontinuitě rozhodování v území.  |
| 33. | **Připomínka**Jan Plechatý, Za Valem 1402/13, 14800, Praha 4 - Kunratice  | MUCE 22718/2021 doručeno dne 25.2.2021 | Žádáme zrušení změny využití ZP1 – Zeleň přírodního charakteru na BI – bydlení. Pozemek se nachází uprostřed zastavěné části obce. Doslova ze všech stran je toto území zastavěno. Je logické rozšiřovat obec uvnitř, kde se nachází pozemky s přímým vedením sítí podél pozemků. Nikoli po okrajích. Pozemky pro 4 domy již byly z tohoto území vyčleněny v minulosti. Nový návrh přímo navazuje na tuto výstavbu. Pozemky byly kupovány s příslibem možné zástavby. Pozemek parc.č. 140/8, k.ú. Dolní Jirčany | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.  |
| 34. | **Připomínka** Ing. arch. Vojtěch Valda | MUCE 23894/2021 doručeno dne1.3.2021 | 1. Žádám, aby byla zakreslena účelová komunikace k parcele č. 1023/27 a domu č.ev. 388, Psáry, která navazuje na obecní nezpevněnou komunikaci 1023/6 a není zanesena v katastrálních mapách
2. Propojení obecní komunikace 1023/6 na obecní cestu 1061/1

V současné katastrální mapě a v připravovaném ÚP není zakreslená stávající účelová komunikace c obci Psáry k pozemku 1023/27 i přesto, že zde již funguje od vzniku zahradní kolonie v roce cca 1946. jedná se o jedinou přístupovou cestu k tomuto pozemku a k několika dalším pozemkům v okolí.  | ANO – připomínce se vyhovuje. Byla doplněna zastavitelná plocha „Z43 Pod Bábou“, která je navržena k vynětí z lesa. Navazující plocha ZP1 umožňuje vznik komunikace. |
| 35. | **Připomínka**Janis Ziopulos, Monika Ziopulosová, U Vodojemu 380, 25242 Horní Jirčany | MUCE 23894/2021 doručeno dne1.3.2021 | Pozemky parc.č. 178/1 a 178/2, k.ú. Dolní JirčanyZkrácený text požadaků- (3 strany): * Dotčené pozemky jsou vedeny v ploše VKP8 – významný krajinný prvek, a to již od roku 1992
* 2008 obec Psáry oznamuje zahájení správního řízení z moci úřední ve věci obecného užívání veřejné účelové komunikace na pozemku
* 2009 Obec Jesenice se snažila registrovat VKP Třešňovka, po přezkoumání k tomuto nedošlo
* Majitel pozemku považuje umístění komunikace a snahu o vyhlášen VKP za vzájemně neslučitelné záměry (stromy kolem komunikace nejsou žádoucí). Nelze vymezit plochu zeleně a přitom umožnit výstavbu dopravní infrastruktury v místě, které je nepřehledné a je letitě zanedbaným sadem se stromy na konci živostnosti, ale který prošel nákladným ozdravením. Poloha parcely je rovněž ideálním místem pro výstavbu, neboť navazuje na území Horních Jirčan a tuto lokalitu logicky zaceluje.
* Uvádí jako argument precedent změnu KZS na bydlení v lokalitě Z36 – Holubová a Z08 – Pod Třešňovkou. Zde se v návrhu ÚP Psáry uvádí, že se jedná o lokalitu obklopenou zastavěnými plochami a jde o scelení zastavěného území. Tato lokalita však bezprostředně navazuje na pozemek 178/1, který je opakovaně z této plochy vylučován a naprosto nesmyslně mu je přisuzována hodnota VKP a to i přes nesouhlasné stanovisko OUP Černošice: MUCE 54683/2016 OUP.
* Vlastnící nevidí důvod pro nezařazení pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení, když řada srovnatelných pozemků do zastavitelných ploch zařazena byla. Pořizovatel činí neodůvodněné rozdíly. Postup je diskriminační a není nijak vysvětlen.
 | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí Psáry a sousední obcí Horní Jirčany. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 36. | **Připomínka**Pavel Čihoský, Pod Skalkou 231, 25244 Psáry | MUCE 23660/2021 doručeno dne 1.3.2021 | Vybrané části textu- 3 strany: * Dotčené pozemky jsou vedeny v ploše VKP8 – významný krajinný prvek, a to již od roku 1992
* 2008 obec Psáry oznamuje zahájení správního řízení z moci úřední ve věci obecného užívání veřejné účelové komunikace na pozemku
* 2009 Obec Jesenice se snažila registrovat VKP Třešňovka, po přezkoumání k tomuto nedošlo
* Majitel pozemku považuje umístění komunikace a snahu o vyhlášen VKP za vzájemně neslučitelné záměry (stromy kolem komunikace nejsou žádoucí). Nelze vymezit plochu zeleně a přitom umožnit výstavbu dopravní infrastruktury v místě, které je nepřehledné a je letitě zanedbaným sadem se stromy na konci živostnosti, ale který prošel nákladným ozdravením. Poloha parcely je rovněž ideálním místem pro výstavbu, neboť navazuje na území Horních Jirčan a tuto lokalitu logicky zaceluje.
* Uvádí jako argument precedent změnu KZS na bydlení v lokalitě Z36 – Holubová a Z08 – Pod Třešňovkou. Zde se v návrhu ÚP Psáry uvádí, že se jedná o lokalitu obklopenou zastavěnými plochami a jde o scelení zastavěného území. Tato lokalita však bezprostředně navazuje na pozemek 178/1, který je opakovaně z této plochy vylučován a naprosto nesmyslně mu je přisuzována hodnota VKP a to i přes nesouhlasné stanovisko OUP Černošice: MUCE 54683/2016 OUP.
* Vlastnící nevidí důvod pro nezařazení pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení, když řada srovnatelných pozemků do zastavitelných ploch zařazena byla. Pořizovatel činí neodůvodněné rozdíly. Postup je diskriminační a není nijak vysvětlen.
 | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí Psáry a sousední obcí Horní Jirčany. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 37. | **Námitka**Ivana Hrušková, Podolská 322/21, Praha 1Václav Polák, Tunelářů 294, Praha 5Zita Fořtová, Vršovická 800/47, Praha 10Marcela Zahradníková, Švecova 398/12, Praha 4Karel Havelka a Zdenka Havelková, U Uranie 1301/19, Praha 7Eduard Kolda, Mukařovská 2114/40, Praha 10Mgr. Naďa Řehák Mullerová, Melantrichova 1062/6, Praha 1 | MUCE 24599/2021 doručeno 2.3.2021 | Pozemky parc.č. st. 942, 854/8, 858/6, 859/4, st.968, 848/7st. 552854/3, 858/2, 859/2, st. 282, 848/5, 845/36, 845/3, st. 845/34, 845/5, 845/6, st. 854/10, 854/4, 858/3, 859/3, k.ú. PsáryNemovitosti žadatelů byly postaveny téměř před stoletím, postupem doby byly narušeny, jedná se o stavby ze dřeva. Vlastníci chtějí objekty opravovat, udržovat, případně znovu obnovit v rozsahu zastavěné části. Chaty byly hromadně kolaudovány v sedmdesátých letech, tehdy nebyly nastaveny žádné podmínky užívání. Chaty je nutné stavebně přizpůsobit současným stavebně technickým předpisům, včetně zásobování vodou, řešení odpadu a elektrického připojení. Vlastníci uplatňují tyto námitky:* Výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci za předpokladu dodržení stávající zastavěné plochy, zajištění likvidace splaškových vod zachycováním v bezodtokových jímkách nebo likvidaci v domovních čistírnách odpadních vod, zajištění pitné vody nepojením na soukromý vodní zdroj
* Nástavby do výše 2NP
* Přípustné vynětí z lesního půdního fondu u pozemků zastavěných chatou a pozemků s chatou bezprostředně sousedícího
* Výstavba nového oplocení a nových doplňkových staveb funkčně souvisejících se stavbou pro rodinnou rekreaci, a to jímek, vlastního zdroje vody a rezervoáru dešťové vody, kůlny a dřevníku.
* Možnost napojení objektů na rozvody elektrické energie
 | Odesláno sdělení že námitka bude posuzována jako připomínkaNE/ANO – připomínce se částečně vyhovuje.Připomínce vynětí pozemku z PUPFL pod stávajícími povolenými chatami se vyhovuje. Pozemky se nachází v okrajové části obce mimo směr potencionálního budoucího rozvoje obce. Jedná se o chaty v lese, kde je z důvodu ochrany lesa nepřípustná výstavba nových chat a s nimi souvisejících staveb nebo jejich stavební úpravy. V lokalitě je zcela nedostatečná infrastruktura, není zajištěn přístup na pozemky po zpevněné komunikaci, není realizovatelné vyvážení jímek.Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle lesního zákona.  |
| 38. | **Připomínka -** **Oprávněný investor** Psáry waif, s.r.o. Žerotínovo nám. 839/13, Přerov 1- město, zastoupená Mgr. Jan Horáček | MUCE 25804/2021 ze dne 3.3.2021 | Pozemky parc.č. 659/2, 659/132, 730, 731/4, 732, k.ú.Psáry, jsou zahrnuty do záboru pro **„Suchý poldr Baba**“. Sdělujeme, že se změnou využití a záborem nesouhlasíme. Není jasné, jak se tato změna projeví, předpokládáme nutné terénní úpravy, omezené užívání, případně jejich znehodnocení. Případný rozliv vody způsobí zápach a snížení pohody přilehlého bydlení.V lokalitě „ Mordýřka“ je navrženo **zastavitelná plocha rekreace – zahrádková osada**. Plocha bezprostředně souvisí s plochami orné půdy se shodnou přístupovou cestou. Rekreační bydlení bude trpět provozem zemědělské techniky, to bude působit neshody mezi rekreanty a pozemkovými vlastníky. Navrhujeme rozšíření zastavitelné plochy rekreace i na pozemky parc.č. 403, 405, 398/17, 398/14.  | NE – připomínkám se nevyhovuje.Suchý poldr je významným protipovodňovým opatřením a jeho stavba je ve veřejném zájmu. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.Požadované rozšíření plochy rekreace na ornou půdu se zamítá, protože se jedná se o půdu třídy ochrany 1, na které není možné zastavění z důvodu individuální potřeby. (viz. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF Zákon č. 334/1992 Sb. Zastavění je dále v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu. Zejména s bodem, který říká, že je nutné „Stabilizovat chatové oblasti, neumožňovat jejich rozšiřování nad rámec vymezených ploch (lokality Bába, Mordýřka, U Kukaláku, chaty v lese a na lesních pozemcích).“ |
| 39. | **Připomínka** Ing. Pavel Přikryl, Nad Křížkem 738/1, Praha 4 | MUCE 24624/2021 ze dne 3.3.2021 | Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/9 , k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace. | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 40. | **Připomínka** Jan Plechatý, Za Valem 1402/13, Praha 4 | MUCE 24630/2021Ze dne 3.3.2021 | Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/8 , k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace.Dělení původního pozemku bylo provedeno obcí s jejím souhlasem a se zřejmým záměrem budoucí zástavby rodinnými domky.  | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 41. | **Připomínka**Stanislav Miler, Jana Palacha 519, Kralupy nad Vltavou, 27801 | MUCE 25848/2021 doručeno dne 3.3.2021 | 1. Žádám, aby byla zakreslena účelová komunikace k parcele č. 1023/28 a domu č.ev. 66, Psáry, která navazuje na obecní nezpevněnou komunikaci 1023/6 a není zanesena v katastrálních mapách
2. Propojení obecní komunikace 1023/6 na obecní cestu 1061/1

Jedná se o jedinou přístupovou cestu, která navazuje na obecní nezpevněnou komunikaci 1023/6, která je ale špatně zakreslena v katastrální mapě, kde nenavazuje na obecní cestu 1061/1. To znamená, že k žádnému pozemku nevede přístupová cesta. | ANO – připomínce se vyhovuje. Byla doplněna zastavitelná plocha „Z43 Pod Bábou“, která je navržena k vynětí z lesa. Navazující plocha ZP1 umožňuje vznik komunikace. |
| 42. | **Připomínka**Ing. Miroslav Douša, Šárecká 55, Praha 6 | MUCE 25859/2021 doručeno dne 4.3.2021 | Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/23 a 140/24 , k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace. | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 43. | **Připomínka**Ing. Miroslav Douša, Šárecká 55, Praha 6 | MUCE 25860/2021 doručeno dne 4.3.2021 | Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 140/7 a 140/16 , k.ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace.V případě potřebného rozšíření přilehlých komunikací, souhlasili bychom i s úpravou šířky přilehlé komunikace na úkor velikosti těchto pozemků, týká se uvažovaného dopravního spojení D 03 a D 06. Navrhovaná plocha změny 718, která má mít budoucí využití „P“ je navržena na úkor části plochy mého pozemku 140/7, toto řešení bych akceptoval pouze na základě dalšího jednání a smluvní dohody. | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá.Návrh nové komunikace vychází z koncepce dopravní infrastruktury. Propojuje ulici Hlavní a Ke Kukaláku. Jedná se o důležitý prvek komunikační sítě, který sníží dopravní zátěž v ulici Ke Kukaláku a zjednoduší dopravní obslužnost území, v kterém nyní chybí severojižní propojení. |
| 44. | **Připomínka**Vendula Plechatá, Edvarda Beneše 333/11, Olomouc | MUCE 25856/2021 doručeno dne 4.3.2021 | Vyjadřuji nesouhlas se zařazením pozemku parc. č. 140/15, k. ú. Dolní Jirčany do plochy ZP1 a navrhuji využití BI-bydlené individuální. V dotčeném území je realizována výstavba obecního vodovodu a kanalizace. Jsme po dohodě s vlastníky ostatních pozemků podílet se na úhradě zpracování podkladů a zapracování do nového územního plánu, resp. Zpracování územní studie, která stanoví základní rozměry komunikace, potřebnou bilanci inženýrských sítí pro navržený počet rodinných domků a jejich regulace. | NE – připomínce se nevyhovuje.Dotčený pozemek je součástí uceleného pásu zeleně, který vytváří předěl mezi obcí samotnou a chatovou osadou „Ke Kukaláku“. Podle územní studie krajiny ORP Černošice se jedná o významný krajinný prvek navržený k registraci. V návrhu územního plánu dochází spíše k redukci ploch vymezených k zastavění. Obec má dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity, rozšiřování ploch pro zástavbu se nepředpokládá. |
| 45.  | **Námitka**Ing. Lucie Kmochová, Soukenická 1085/4, Praha 1 | MUCE 71417/2021Doručeno dne 3.6.2021 | Vlastník pozemku parc. č. 722, k. ú. Psáry. Pozemek je využíván pro rekreaci. Pozemek byl v návrhu přesunut z plochy RI1 do plochy dopravní infrastruktury nebo veřejného prostranství. Žádá o navrácení do plochy RI1 a zastavěného území.  | Došlo 3 měsíce po posledním termínu pro podání připomínek. Námitka nebyla projednávána.  |

**3.2. Vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání Územního plánu Psáry, konaném dne 2.6.2022 na Obecním úřadě Psáry**

|  |
| --- |
| **Vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání Územního plánu Psáry, konaném dne 2.6.2022 na Obecním úřadě Psáry** |
| **Poř.č.** | **Název DO/organizace:** | **Čj./ doručeno dne:** | **Stručné znění požadavku** | **Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení** |
| **A/ Dotčené orgány:** |
| 1 | Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 2 | Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2 | S-KHSSC 21074/2022 ze dne 9. 6. 2022 | Souhlasí s návrhem územního plánu  | Bez požadavků na řešení. |
| 3 | Kraj. Vet. správa Státní vet.správy pro Stř.kraj, Černoleská 1929, Benešov | SVS/2022/075128-S ze 3. 6. 2022; SVS /2022/ 057092-S ze 26. 4. 2022 | Nemá dotčené zájmy chráněné zákonem. | Bez požadavků na řešení. |
| 4 | Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5 | 051539/2022/KUSK ze dne 8.6.2022+Doplnění stanoviskaČ.115913/2022/KUSK ze dne 6.10.2022 | **koordinované stanovisko** |  |
| **ochrana přírody a krajiny:** Orgán ochrany přírody **požaduje** do podmínek využití plochy OS2 pro změnovou plochu Z13 Slepá - u potoka uvést, že při využití plochy bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména chřástala polního, a ke všem správním řízením souvisejících se stavební činností bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, vyjádřením odborníka v oboru zoologie, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů), že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů živočichů. V Nálezové databázi ochrany přírody (dále jen NDOP ) je evidován záznam o výskytu zvláště chráněného živočicha chřástala polního (Crex crex) na změnové ploše Z13 Slepá - u potoka. Jedná se o pozorování z roku 2020, které bylo do NDOP zaneseno 5. 2. 2021. Orgán ochrany přírody koncipoval své vyjádření k návrhu předmětného územního plánu dne 2. 2. 2021, proto nebyla tato připomínka uvedena v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 117272 / 2021 / KUSK ze dne 8. 2. 2022. Předchozí připomínky orgánu ochrany přírody jsou v předloženém znění návrhu územního plánu náležitě reflektovány. | Požadavek byl zapracován.Do podmínek plochy OS2 byla pro změnovou plochu Z15 doplněna podmínka, že „při využití ploch bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména chřástala polního (crex crex), bude doloženo biologickým průzkumem, vyjádřením odborníka v oboru zoologie, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů, že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů.“ |
| **ochrana ZPF:** souhlasí s návrhem.Doplnění ze dne 6.10.2022Souhlasí s předloženým návrhem na odstranění nepřesností ve vymezení ploch s předpokládaným záborem ZPF – lokalita Z41 s využitím pro rekreaci individuální v lese (RI2) bude z tabulky záborů vyňata, celkový rozsah záborů ZPF se tímto opatřením sníží na 101,501 ha.  | Bez požadavků na zapracování |
| **ochrana PUPFL:** souhlasí s návrhemDoplnění ze dne 6.10.2022Zdejšímu úřadu nepřísluší posouzení předloženého návrhu na zábor PUPFL ve prospěch stávajících rekreačních chat na lesních pozemcích se způsobem využití pozemku „lesní pozemek, na kterém je budova“, sdružených do lokality Z41 s využitím pro rekreaci individuální v lese (RI2) s celkovou výměrou 0,100 ha. Toto posouzení přísluší Městskému úřadu Černošice. | Bez požadavků na zapracování |
| **posouzení vlivů na životní prostředí: Upozorňujeme**, že plocha Z17 U Hřbitova svojí plochou 9,4 ha stanovuje rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 108 "Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru 5 ha " přílohy č. 1 zákona Současně plocha Z20 o rozloze 5,94 ha může naplnit rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 118 Tematické areály na ploše od 2 ha. | Bez požadavků na zapracování, pouze upozornění |
| **prevence havárií:** upozorňuje na skutečnost, že návrh územního plánu Obce Psáry vymezuje mimo jiné zastavitelné plochy určené k individuální rekreaci (chaty v lese) označené jako plochy Z41 a dále plochy určené k rekreaci individuální v krajině označené jako Z32 . Předmětné plochy Z41a Z32 se nacházejí ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry. Tuto skutečnost je nutné brát na vědomí a postupovat v oblasti územního plánování tak, aby nedocházelo k neúměrnému zvyšování rizika vzniku závažné havárie v objektu. Krajský úřad doporučuje vyznačení předmětné zóny havarijního plánování v grafické části návrhu územního plánu. | Doporučení bylo zapracováno.Do koordinačního výkresu byla zakreslena zóna havarijního plánování. |
| 5 | Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 6 | Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 7 | Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 8 | Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1 | MPO 41427/2022 ze dne 27. 4. 2022 | Souhlasí s návrhem územního plánu | Bez požadavků na řešení. |
| 9 | Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 10 | Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha1 | SBS 17805/2022/OBÚ-02/1 ze dne 27. 4. 2022 | K Vašemu oznámení o projednání návrhu Územního plánu Psáry ze dne 25.04.2022 č.j. MUCE 69465/2022 OUP, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 25.04.2022 pod č.j. SBS 17805/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že citovaný návrh se týká katastrálního území Psáry, v jehož severní části je situováno Chráněné ložiskové území Dolní Jirčany (dále jen „CHLÚ“). | Bez požadavku na zapracování.Pouze na vědomí. |
| 11 | Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2 | MUCE 91900/2022 OŽP/Bo ze dne 7. 6. 2022 | **Vodoprávní úřad:** nemá připomínky |  |
| **Orgán ochrany přírody:** nemá připomínky, ale upozorňuje, že v textové části výroku, v odd. G - podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití u "RI2 - rekreace individuální v lese" se zřejmě může jevit jako nejasná formulace: "hlavní využití - stávající stavby pro rodinnou rekreaci. Přípustné využití - povolené stavby pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích… Nepřípustné využití výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci.“ OOP chápe výše uvedené tak, že je pod stávajícími stavbami, které byly povolené, lze vymezit plochy RI2 tak, kde tomu dosud tak nebylo (přípustné využití) a nelze povolovat stavby nové (nepřípustné využití). Dle názoru OOP by bylo vhodné formulaci upřesnit tak, aby zejména ze strany občanů nemohly vznikat nejasnosti v pochopení. | Požadavek byl zapracován.Do podmínek plochy RI2 bylo doplněno slovo „povolené“ u hlavního využití.  |
| **Orgán ochrany ovzduší**: vydává krajský úřad |  |
| **Odpadové hospodářství**: nemá připomínky |  |
| **Ochrana ZPF**: vydává krajský úřad |  |
| **Orgán státní správy lesů:** K plochám RI2: Zdejší úřad k návrhu UP pro společné projednání odkázal na rozpory v regulativech s principy ochrany lesa - viz dřívější odůvodnění. V této souvislosti zpracovatel provedl v regulativech úpravy, avšak upravená podoba se s ohledem na fakt, že drtivá většina ploch R12 jsou zastavěné plochy pod chatami, stále jeví jako zavádějící resp. neakceptovatelná: V přípustném využití nadále zůstávají Povolené vodní plochy, zeleň, a Technická a dopravní infrastruktura, což nekoresponduje s realitou „zastavěných ploch“ pod chatami. Takové využití je technicky možné a akceptovatelné pouze v plochách R12 , které nejsou PUPFL , tj. R12 v prostředí ploch ZP3. Z tohoto důvodu jsou uvedená přípustná využití vlastně podmínečně přípustná, kam tudíž obsahově náleží, a to včetně dovětku o podmínce, že nesmí být na PUPFL. V kontextu výše uvedeného zdejší úřad vnímá, že i podmínečně přípustné využití "Stavební úpravy za účelem zřízení jímky odpadních vod za podmínky, že objekt je napojen na pozemní komunikaci. Jímka nesmí být na lesním pozemku" se má týkat pouze ploch R12 v prostředí ploch ZP3. Vybavování chat v lese jímkami by bylo v rozporu s jejich nerozvojovým režimem udržovacích prací. Zdejší úřad považuje pojetí pozemků v prostředí ploch ZP3 coby ploch R12 za nešťastné a odporující označení REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V LESE. Pokud mají tyto pozemky nadále zůstat součástí ploch R12 s možnostmi využití pro vodní plochy, zeleň, technickou a dopravní infrastrukturu a stavební úpravy za účelem zřízení jímek odpadních vod…., požaduje zdejší úřad regulativy ploch RI2 upravit do takové podoby, která výše uvedené aktivity jednoznačně vyloučí u chat v prostředí lesa. Nepřípustným využitím podle návrhu ÚP pro společné projednání bylo Vynětí z lesního půdního fondu (u pozemků, které nebyly ke dni nabytí účinnost územního plánu Psár vyňaty). Tomuto zákazu zdejší úřad vyjádřil podporu, jen upozornil na skutečnost, že dotčené plochy nemohou být pojaty jako zastavitelné (Z41). Zpracovatel rozpor vyřešil vypuštěním předmětného nepřípustného využití a další podporou zastavitelných ploch s odůvodněním, že se jedná o zastavěné plochy pod legálními chatami zapsanými v katastru nemovitosti. S takovým řešením zdejší úřad nesouhlasí. Způsob zápisu chat v lese jako součástí pozemků v druhu „lesní pozemek, na kterém je budova" je adekvátní době a okolnostem vzniku těchto chat (před rokem 1978) a značí, že chaty jsou legální, jen byly realizovány bez vyjmutí „zastavovaného" pozemku z lesního půdního fondu. Tento zápis je právními předpisy přípustný a koresponduje s režimem chat v lesích podle návrhu ÚP, tj. nerozvojové objekty s možností pouhých udržovacích prací. Dlužno dodat, že zábor Z41 je v odůvodnění návrhu UP chybně bilancován v záborech ZPF. S ohledem na výše uvedené zdejší úřad s předloženým návrhem UP pro veřejné projednání nesouhlasí, přičemž předpokládá, že sporné body budou vyřešeny v rámci následného dohadovacího řízení. | Požadavek byl zapracovánPodmínky plochy RI2 byly upraveny takto:1. Přípustné využití: „*Povolené vodní plochy, zeleň“* a *„Technická a dopravní infrastruktura“* bylo vypuštěno.2. Přípustné využití: Přípustné jsou POUZE udržovací práce.VYNĚTÍ Z LESNÍHO PŮDNÍHO FONDU U STAVEB V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ Z41 A POVOLENÝCH NEJPOZDĚJI KE DNI NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU……bylo doplněno.3. Podmínečně přípustné využití: „*Stavební úpravy za účelem zřízení jímky odpadních vod za podmínky, že objekt je napojen na pozemní komunikaci“* a„*Jímka nesmí být na lesním pozemku“* bylo vypuštěno.4. Do nepřípustného využití bylo doplněno „Vynětí z lesního půdního fondu (u pozemků, které nebyly ke dni nabytí účinnosti územního plánu Psáry vyňaty)“ |
| 12 | Městský úřad Černošice,odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 13 | Městský úřad Černošice,odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 14 | Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24,Praha2 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 15 | Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 16 | Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 17 | Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 18 | Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 19 | Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2 | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 20 | Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6 | 135915/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 20. 5. 2022 | MO ČR **souhlasí** s navrženými změnami řešenými v návrhu územního plánu Psáry, protože změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany. Ve veřejném zájmu **důrazně žádá o doplnění limitů a zájmů MO-ČR** do návrhu územně plánovací dokumentace: Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren -výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je o textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je i do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a pod legendu koordinačního výkresu.  | Požadavek byl zapracován.Do odůvodnění do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany bylo doplněno. „Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: **OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.**Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren -výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)“Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu byla zapracována textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.  |
| ***B/ Sousední obce:*** |
| 1 | Město Jesenice | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 2 | Obec Zlatníky – Hodkovice | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 3 | Obec Libeř | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| 4 | Obec Sulice | --- | Nevyjádřili se. | Bez požadavků na řešení. |
| ***C/ Námitky a jejich vyhodnocení jsou součástí odůvodnění pořizovatele*** |
| ***D/ Připomínky*** |
| 1 | Ing. Lucie Kmochová, Soukenická 1085/4, 110 00 Praha 1 | 91620/2022 ze dne 6. 6. 2022Shodná s 93282/2022 ze dne 8.6.2022 | V obci Psáry, katastrální území Psáry , parc. č. 1062, evidovaného využití jako ostatní komunikace, v místech, kde pozemek souběžně sousedí s pozemkem téhož katarálního území parc.č. 722 a parc.č. 724, se dle skutečného stavu zde již několik desítek let žádná komunikace nenachází, ale je zde pouze trvalá travnatá plocha a v určitém místě je více než 40 let zastavěnou plochou. Stejná situace se objevuje i na úseku pozemku katastrálního území Dolní Jirčany parc. č. 656, který je souběžný s pozemkem katastrálního území Psáry, parc.č. 1062 v části, kde pozemek souběžně sousedi s pozemkem téhož katarálního území parc. č. 722 a parc. č. 724. Komunikace, která zanikla před mnoha lety (cca 40-50 let, možná i vice), a to z důvodu zde ležícího mokřadu, není obnovena. V daném místě se nacházejí stromy a keře. Nová zpevněná komunikace podle pamětníků vznikla v místě, jak je vidět na ortofoto mapě místa ze současnosti i z roku 2017 či 2007, a samozřejmě i dřívějších. Současný stav komunikace ve stavu odpovídajícímu dlouholeté skutečnosti je zaznamenán na podkladu ortomapy Geoprohlížeč INSPIRE prohlížecí služba pro téma dopravní sítě (TN) a je totožný s vyobrazením ortomapy systému Geoprohlížeč WMS ortofoto CIR. Tento stav však není v katastru nemovitostí vyznačen. Pravděpodobně se jedná o nečinnost Obce Psáry. Situace hydrologických poměrů v daném místě je zjišťována ze znaleckého posudku. Psáry-posouzení hydrogeologických poměrů na pozemku p. č. 722, k. ú. Psáry " ze dne 03.03.2016 , zpracovaný pod číslem zakázky B6012 specializovanou společnosti, Ochrana pozemních vod s.r.o., a to na žádost vlastníka pozemku p. č. 722. Posudek má k dispozici i stavební úřad Jesenice, kterému byl v rámci řízeni v minulosti prokazatelně doručen. Závěr posudku přímo uvádí: „Z hydrogeologického hlediska je nepřípustné vést přes pozemek parc. č . 656 obslužnou komunikaci, zřizovat parkovací plochy pro větší počet vozidel… „ Z výše uvedeného vyplývá, že předložený návrh územního plánu je v přímém rozporu s místním stavem, kde se žádná komunikace několik desítek let nenachází a nacházet se, kvůli hydrogeologickým poměrům, již nikdy nebude a nemůže. Další skutečnosti je to, že se na uvedených pozemních sousedících s pozemkem území parc. č. 722 a parc. č. 724 nachází nemovitá věc . Tato se rozléhá na pozemcích parc. č. 722 a parc . č . 724 , parc. č. 1062 v k. ú. Psáry a parc. č. 656 k. ú. Dolní Jirčany. Stavba je nemovitou věcí dle § 3055 občanského zákoníku. | Připomínce se nevyhovuje.Vyznačená komunikace zůstává, tak jak je zakreslena, překlápí situaci z původního ÚP. K faktickému zrušení původní cesty a přetrasování došlo pravděpodobně z důvodu umístění černé stavby, která významně do plochy komunikace, ale i na okolní lesní pozemek zasahuje. Komunikace je vymezená nejen v územním plánu, ale i využití plochy v KN je uvedeno „ostatní komunikace“. Na pozemku se nachází nezkolaudovaná stavba, tudíž využití podle územního plánu není v současné době možné. Umístění nezkolaudované stavby na cizím pozemku není důvodem pro změnu územního plánu. Zároveň v územně analytických podkladech nejsou evidovány skutečnosti, které by zařazení pozemku do plochy komunikace bránily.  |
| 2 | Alžběta Kubalíková,nar. 16. 4. 1985, Sportovní 219, 25244 Psáry | 92989/2022 ze dne 7. 6. 2022 | Uvedený pozemek (558/27) by měl spadat do kategorie „BV2 plochy stabilizované“, nikoli do „BV2 plochy návrh“. | Připomínce se nevyhovuje. Požadavek není dostatečně odůvodněn. V rozvojové ploše je umístěn zatím pouze jeden rodinný dům, zbytek je nezastavěný.  |
| 3 | Ing. Zdeněk Kolman, nar. 18. 6. 1959, Jílovská 176, 252 44 Psáry | 92979/2022 ze dne 7. 6. 2022Shodná s 91801/2022 ze dne 6.6.2022 | V rámci územního plánu Psáry se zabývat zrušením chráněného Ložiskového území, resp. Výhradního Ložiska. Zajistit, aby v budoucnosti nedošlo k obnovení těžby v katastru obce.  | Připomínce se nevyhovuje. V katastru obce se nachází chráněná ložisková území, která nezasahují do stávajících nebo navrhovaných ploch pro bydlení. Územní plán ošetřuje zájmy soukromých subjektů i zájem veřejný mimo jiné prostřednictví stanovisek dotčených orgánů jako je Obvodní báňský úřad i odbor životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje, kterých se tato problematika týká. |
| 4 | společnost LFC Trade a Finance AG, id.č. CHE-112.995.182, zastoupena Yuriy Garasymenko | Podáno jako námitka92044/2022 ze dne 6. 6. 2022Shodná s námitkou 93289/2022 ze dne 7.6.2022Zaslána výzva k doplnění kvůli chybějící identifikaci žadatele (plná moc) dne 22.8.2022Na základě výzvy nebylo řádně doplněno, námitka je posuzována jako připomínka | 1) Nesouhlasíme s vymezením pozemků č. p. 75/122 a 75/126 v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry námitku proti návrhu Územního plánu Psáry v rámci plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu RP2 Pod Školou „. Požadujeme zrušení podmínky pořízení regulačního plánu na žádost. 2) Nesouhlasíme se stanovením doplňující podmínky pro vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se plochy Z 11 Pod Školou: „ Nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m pro alej (stromořadí po obou stranách) v rámci všech místních komunikací. V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí." Požadujeme stanovení doplňující podmínky pro vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se plochy Z 11 Pod Školou v následujícím znění: ,,Nutné vyhradit min. jeden pás v šířce min. 2,5 m pro alej ( stromořadí ) v rámci všech místních komunikaci. V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická Infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí." 3) Nesouhlasíme se stanovením doplňující podmínky pro vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se plochy Z 11 Pod Školou: Plocha určená pro polyfunkční využití, 40 % plochy stavebních pozemků ze zastavitelné plochy Z11 bude využito pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport. „ Požadujeme vypuštění doplňující podmínky vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby týkající se procentuálního zastoupení funkčního využití pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport u plochy Z 11 Pod Školou. | Připomínkám se nevyhovuje. Připomínka byla podána jako námitka, nebyla ale doložena plná moc podepsaná jednatelem společnost v souladu s § 33 zákona 500/2004 Sb. správní řád (dále jen „správní řád“), která by identifikovala žadatele. Uvedený podatel byl informován, že může podání doručit na podatelnu osobně nebo elektronicky z datové schránky náležící žadateli, nikoli ale z datové schránky třetí osoby nebo společnosti. Z podání nebylo zjevné, kdo je žadatel vč. jeho adresy a koho zastupuje. Podatel by vyzván k doplnění, doplnění ale požadované náležitosti neobsahovalo, námitka tedy byla posouzena jako připomínka.1) Pozemek parc.č. 75/86 je umístěn zhruba z ½ v ploše Z11 – Pod Školou, pro kterou je podmínkou pro rozhodování pořízení Regulačního plánu. Celé území Z11 je dlouhodobě určené jako rozvojová plocha obce Psáry. Předmětný pozemek je umístěn v zadním plánu plochy, nemá napojení na komunikaci, jeho využití je bez dohody s okolními vlastníky velmi limitující. Regulační plán umožní dohodu vlastníků v území tak, aby byly ošetřeny jak veřejné, tak soukromé zájmy. Pořizovatel i obec vyhodnotili podmínku pořízení regulačního plánu jako vhodně řešení rozvoje předmětné lokality ve prospěch vlastníků pozemků.2) Podmínky zadání regulačního plánu byly nastaveny tak, aby vytvořily optimální poměr mezi soukromými pozemky a kvalitním veřejným prostranstvím. Minimální velikost nově oddělovaného pozemku je stanovena na 800 m2, což je méně, než je požadováno v jiných rozvojových plochách obce, právě z toho důvodu, aby bylo možné umístit kvalitní veřejná prostranství s množstvím zeleně. Tyto podmínky umožňují efektivní parcelaci ve prospěch vlastníků pozemků. 3) požadavek na využití plochy Z11 – Pod Školou ze 40% pro stavby občanského vybavení odpovídá původnímu určenému využití. Plocha Z11 je tvořena dvěma plochami, z nichž jedna byla určena čistě pro bydlení a jedna pouze pro občanskou vybavenost. V návrhu územního plánu došlo k jejich spojení do plochy se smíšeným navrhovaným využitím. Původní učení zhruba 46% pro veřejnou vybavenost bylo sníženo na 40%. V tomto směru se tedy poměr upravil ve prospěch bydlení.  |
| 5 | Obec Psáry, IČO 00241580, Pražská 137, Dolní Jirčany, 25244 Psáry | 94299/2022 ze dne 9. 6. 2022 | 1) Požadujeme upravit textaci ve všech funkčních plochách, kde je uvedeno „Novostavby budou napojeny ve veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“. Tuto textaci navrhujeme buď vypustit, nebo upravit na „Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“Odůvodnění: Obec v současnosti nemá dostatečnou kapacitu ČOV a plánované rozšíření ČOV bude realizováno později, než bylo očekáváno. Z tohoto důvodu není v současné době připojovat novostavby ke kanalizaci. Tato skutečnost by vylučovala novou výstavbu do výstavby ČOV. | Připomínce se vyhovuje.Po konzultaci odborem životního prostředí (oddělení vodního hospodářství) byla u všech funkčních ploch podmínka „Novostavby budou napojeny ve veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“ nahrazena textem:„Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV“Nejedná se o podstatnou úpravu. |
| 2) V ploše OK – Občanské vybavení komerční – Štědřík požadujeme zrušení možnosti ustupujícího podlažíOdůvodnění: V této ploše je nevhodná intenzivní výstavba | Připomínce se nevyhovuje.Je ponechána možnost ustupujícího podlaží. Jedná se o nepřiměřené omezení využití plochy občanského vybavení, které fakticky neovlivní intenzitu zástavby. Podkroví nebo ustupující podlaží mají obdobnou užitnou plochu.  |
| 3) V návaznosti na připomínky DOSS při hledání úspor v odnětí ZPF došlo k rozdělení plochy K6 na K6 a K20. V některých částech textové části je nesoulad. Regulace a podmínky, které mají být platné jak pro K6 tak K20 jsou definovány pouze pro K6. Podmínky vztahující ke K20 jsou tak nejasné. Např. ve stanovení pořadí změn v území má být u Z17 U Hřbitova v Etapě 1. Realizace zeleného pásu K06 a K20. Další opomenutí je v zadání regulačního plánu. Odůvodnění: Jedná se nezamýšlený rozdíl oproti verzi UP ke společnému jednání, rovněž se jedná o rozpor s grafickou částí. Proto dává smysl tento nesoulad opravit ve všech místech, kde vznikl. | Připomínce se vyhovuje.Nesoulad byl opraven. Jednalo se o neúmyslnou nepřesnost. Nejedná se o podstatnou úpravu. |
| 4) V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití u podmínek pro stavební pozemek v textu o minimální výměře každého z nově vymezených stavebních pozemků umožnit drobné zásahy do velikosti parcel, které jsou menší než stanovený limit. Text by mohl znít např.: „U stávajících zastavěných stavebních pozemků, které nesplňují podmínku minimální výměry, jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku).“ Je možné oddělit část z pozemku, který nesplňuje podmínku minimální výměry za podmínky, že dojde k jeho následnému sloučení se sousedním pozemkem.“Odůvodnění: Jedná se umožnění řešení sousedských sporů, daných špatným vytyčením pozemků, nebo historickými chybami. | Připomínce se vyhovuje.Do podmínek ploch bylo k minimální velikosti nově oddělovaných pozemků doplněno:*„U stávajících zastavěných stavebních pozemků, které nesplňují podmínku minimální výměry, jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku).“*Nejedná se o podstatnou úpravu. |
| 5) V pásu ve vzdálenosti 25m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu umožnit umístění dopravní infrastruktury.Odůvodnění: Jedná se o omyl, přílišný zásah do využití území, který nemá souvislost s ochranou lesa. | Připomínce se vyhovuje.Na základě konzultace s orgánem státní správy lesů MÚ Černošice bylo v kapitole PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY doplněna slova „dopravní infrastruktury“. Výsledné znění podmínky je toto: Nepřípustná je výstavba nových staveb (s výjimkou oplocení, technické infrastruktury přímo související se stávajícími stavbami a technické infrastruktury nemístního významu umisťované ve veřejném zájmu, silnic a DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, veřejných prostranství a mobiliáře, staveb a zařízení pro ochranu přírody a krajiny, vodní hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků). Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. |