



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
OU/00102/18

VYŘIZUJE /TEL.
Milan Vácha

MÍSTO ODESLÁNÍ /DATUM
Psáry, 08.01.2018

Změna č. 6 Územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany

Opatření obecné povahy č. 1/2017

Zastupitelstvo obce Psáry příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů – dále jen „stavební zákon“, v souladu s § 43 odst. 4, § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 stavebního zákona a s § 171 a následujícími zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

vydává

Změnu č. 6 Územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany (dále jen „Změna č. 6“).

Územní plán sídelního útvaru Psáry a Dolní Jirčany, byl schválen dne 29. 7. 1998 usnesením zastupitelstva obce č. 3. Účinnosti nabyl územní plán dne 15. 8. 1998.

Změna č. 1 územního plánu byla schválena usnesením ZO dne 25. 3. 2002 a byla vydána formou závazné vyhlášky č. 4/2002

Změna č. 2 územního plánu byla schválena usnesením ZO dne 10. 10. 2002 a byla vydána formou závazné vyhlášky č. 6/2002

Změna č. 3 územního plánu byla schválena usnesením ZO dne 13. 10. 2004 a byla vydána formou závazné vyhlášky č. 26/2004

Změna č. 4 územního plánu byla schválena usnesením ZO č. 1/1-2009 dne 16. 2. 2009 jako Opatření obecné povahy č. 1/2009

Změna č. 5 územního plánu byla schválena usnesením ZO č. 45/8-2012 dne 21. 11. 2012 jako Opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP.

Územní plán ve znění schválených změn č. 1 – č. 5 se mění schválenou změnou č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany usnesením zastupitelstva obce Psáry č. 52/6-2017 ze dne 13. 12. 2017

Závazná část Územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany se mění takto:

I. Textová část Změny č. 6

1. V kapitole č. 1.2 v odstavci 2. Lokality, které mají vliv na posílení lokálních center obce se mění název vymezené lokality z „Z5-09“ na „Z6-01“ v celém znění odstavce
2. V kapitole č. 1.2 v odstavci 2. se mění funkční využití z „SN - smíšené obytné nízkopodlažní“ na „SC - smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost“
3. V kapitole č. 1.5 v odstavci 4. Ochrana území před povodněmi se mění název lokality ze „Z5-09“ na „Z6-01“
4. V kapitole č 1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch v odstavci Lokalita Z5-09 se mění název vymezené lokality ze „Z5-09“ na „Z6-01“
5. V kapitole č 1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch v odstavci Lokalita Z5-09 se mění funkční využití z „SN - smíšené obytné nízkopodlažní“ na „SC - smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost“
6. V kapitole č 1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch v odstavci Lokalita Z5-09 se mění bod Hlavní využití území z: Bydlení v rodinných domech, na: Veřejné prostranství, Občanské vybavení, Komerční vybavení pro veřejnost, Bydlení v bytových domech
7. V kapitole č 1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch v odstavci Lokalita Z5-09 se mění bod Přípustné využití z: Bydlení v bytových domech, Bydlení v bytových domech v kombinaci s komerčním vybavením, na: Bydlení v rodinných domech
8. V kapitole č 1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch v odstavci Lokalita Z5-09 se mění bod Podmínky využití plochy následovně: Doplnuje se požadavek Objekty pro bydlení budou v lokalitě Z6-01 (původně Z5-09) umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb dle NV č. 272/2011 Sb., vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přilehlé komunikace III/1051 (ulice Kutná). Maximální zastavěná plocha území se zpřesňuje jako Maximální zastavěná plocha pozemku vymezená nadzemními podlažními se nově stanovuje na 30%, doplňuje se nový bod: Maximální zpevněná plocha pozemku 40%, Minimální nezpevněná plocha pozemku pro výsadby vegetace se nově stanovuje na 30%, doplňuje se nový bod: Plocha veřejného prostranství (včetně ploch pro parkování) minimálně 53%, ruší se bod Maximální výška zástavby a nahrazuje se body: V případě ploché střechy bude výška římsy ploché střechy maximálně 10 m nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy. V případě sklonité střechy bude výška hřebene sklonité střechy maximálně 10 m nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy, ruší se bod Maximální počet podlaží.

Text výroku obsahuje 4 strany.

Součástí výroku opatření obecné povahy je i **samostatná grafická část**, která obsahuje:

- Výkres základního členění území (celkový) 1:5000
- Hlavní výkres (1 výřez) 1:5000

O d ů v o d n ě n í :

Odůvodnění uvedené územně plánovací dokumentace obsahuje:

A) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍCH ÚTVARŮ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

Textová část Změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany v rozsahu podle části II. bodu (1) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti je nedílnou a závaznou součástí tohoto opatření obecné povahy a tvoří jeho přílohu.

B) GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍCH ÚTVARŮ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

Grafická část Změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany v rozsahu podle části II. bodu (2) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti je nedílnou a závaznou součástí tohoto opatření obecné povahy a tvoří jeho přílohu.

1) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ

O pořizení Změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany rozhodlo zastupitelstvo na svém zasedání dne 24. 6. 2015 Zpracovatelem Změny č. 6 územního plánu je MArch. Ing. arch. Yvette Vašourková, autorizační osvědčení R 050. Pořizovatelem Změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany je obecní úřad Psáry, příslušný podle § 6 odst 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, na základě mandátní smlouvy s Ing. arch. Martinou Bredovou podle § 24 odst.1 stavebního zákona, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800035020 a splňuje tak kvalifikační požadavky vzdělání a praxe.

1.1) Návrh zadání změny č. 6 ÚPSÚ: Návrh Zadání změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu Středočeského kraje. Dále byl návrh Zadání změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany vytaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, tj. od 8. 1. 2016 do 8. 2. 2016 na obecním úřadě Psáry a na internetových stránkách obce <http://www.psary.cz>

Dotčené orgány a Krajský úřad uplatnily v zákonné lhůtě požadavky, které byly do Zadání zpracovány. Sousední obce neuplatnily žádné podněty nebo byly souhlasné.

Zadání schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 20. 4. 2016.

1.2) Návrh změny č. 6 ÚPSÚ: Na základě schváleného Zadání změny č. 6 územního plánu byl návazně zpracován Návrh změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany. Dokumentace je ve své textové i grafické části zpracována tak, aby obsahovou strukturou a dalšími náležitostmi vyhověla požadavkům stanoveným v Příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh změny č. 6 územního plánu byl vystaven k nahlédnutí od 20. 1. 2017 do 8. 3. 2017 Obecním úřadě Psáry nebo na internetových stránkách obce www.psary.cz

Společné jednání o Návrhu změny č. 6 územního plánu se konalo v pondělí dne 6. 2. 2017 v 10:00 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Psáry.

1.3) Posouzení dokumentace Krajským úřadem : Následovalo posouzení Návrhu změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany Krajským úřadem, který ve svém vyjádření č.j. 042921/2017/KUSK ze dne 30. 3. 2017 konstatoval, že

neshledal žádné rozpory s platnou legislativou a že lze postupovat v dalším řízení o změně č. 6 územního plánu.

1.4) Řízení o Návrhu změny č. 6 ÚPSÚ: Návrh změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany byl k veřejnému nahlédnutí na těchto místech:

- Obecním úřadě Psáry
- na internetových stránkách obce <http://www.psary.cz>.

a to v termínu od 5. 5. 2017 do 14. 6. 2017 včetně.

Veřejné projednání se konalo dne 7. 6. 2017 v 11:00 hodin v zasedací místnosti OÚ Psáry. Odborný výklad provedl zpracovatel územního plánu. Výsledek projednání včetně doplnění odůvodnění OOP, zpracovaný ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem, je uveden přímo v návrhu OOP, který je přílohou této zprávy. V určené lhůtě pro uplatnění námitek k Návrhu změny č. 6 územního plánu nebyly podány ze strany vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněného investora a zástupce veřejnosti žádné námítky ani připomínky.

1.5) Vydání Změny č. 6 ÚPSÚ zastupitelstvem obce předchází v souladu s ustanovením stavebního zákona ověření, že Změna č. 6 územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje ZÚR a se stanovisky dotčených orgánů. Po tomto ověření je Zastupitelstvo obce Psáry oprávněno vydat opatření obecné povahy Změna č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany.

Změna č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany se po vydání zastupitelstvem oznámí Veřejnou vyhláškou na úřední desce pořizovatele (obecní úřad Psáry). Účinnosti nabývá patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

2) NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA:

2.a) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

Pro předmětné území je zpracována následující nadřazená územně plánovací dokumentace,:

- Politika územního rozvoje ČR 2008
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – vydány dne 19.12.2011

Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č. 6 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace 1.

Psáry a Dolní Jirčany leží mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy i mimo specifické oblasti. Vzhledem k charakteru a rozsahu Změny č. 6 (změna využití dvou dříve vymezených zastavitelných ploch), nevyplývají pro její zpracování z PÚR žádné požadavky.

Soulad se ZÚR Středočeského kraje

Ze ZÚR vyplývají pro lokality Změny č. 6 požadavky na řešení nesouladu.

Aktualizace ZÚR č. 1, 2015, vymezuje koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D005 (D3 Jesenice – hranice kraje). Koridor není změnou č. 6 dotčen. Lokalita změny nenavazuje na vymezený koridor ani budoucí přivaděče D3. Změna využití území v rámci změny č. 6 kapacitně neovlivňuje veřejně prospěšnou stavbu D005. Vymezený koridor byl převzat z nadřazené ÚPD do grafické části návrhu změny č.6

Změna č.6 je v souladu se ZÚR Středočeského kraje.

2.b) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

Změna č. 6 je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Řešení Změny č. 6 se nedotýká kulturních ani přírodních hodnot území. Nezastavěné území není dotčeno. Jde o změnu využití dříve vymezené zastavitelné plochy.

2.c) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

Při zpracování a pořizování Změny č. 6 bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

2.d) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

Soulad s požadavky zvláštních předpisů

Změna č. 6 je v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Při pořizování změny č. 6 ÚPSÚ uplatnily dotčené orgány stanoviska, která byla zapracována do návrhu a tak je změna č. 6 ÚPSÚ v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

3) NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA:

3.a) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4

Návrh změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany je v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona, tak jak je uvedeno v kapitole 2) Náležitosti podle § 53 odst. 4 stavebního zákona tohoto opatření obecné povahy.

3.b) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

tj. zpráva obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí; stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona; sdělení s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)

Vyhodnocení vlivu navrženého řešení na životní prostředí ani na NATURA 2000 nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje požadováno (stanovisko Č.j.: 003505/2016/KUSK ze dne 15. 1. 2016), proto nebylo požadováno ani zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. .

Změna č. 6 nenavrhuje žádné záměry, které by byly zdrojem zhoršení životního prostředí v obci a které by měly vliv na plochy NATURA 2000.

Z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území je změna č. 6 v souladu s udržitelným rozvojem obce.

3.c) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Návrhu Zadání neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany na životní prostředí (SEA). Proto vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany na životní prostředí, které je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo zpracováno.

3.d) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Zastavěné území, není Změnou č. 6 aktualizováno v souladu s § 58, odstavec (3) Stavebního zákona. Zastavěné území vykazuje nezměněný stav k 21. 11. 2012.

4) SOULAD ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍCH ÚTVARŮ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY PODLE PŘÍLOHY Č. 7 ČÁSTI II ODS. 1 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.

4.a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

1. Širší vztahy

Řešení Změny č. 6 územního plánu neovlivní širší vztahy.

2. Územně plánovací dokumentace kraje

Změna č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany je rovněž v souladu s ÚAP SK a ZÚR SK.

4.b) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 6 je zpracována na základě Zadání Změny č. 6, schváleného Zastupitelstvem obce Psáry dne 20. dubna 2016. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Změna č. 6 je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 i s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje (více kap. 2. tohoto Odůvodnění).

a1 Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 6 není dotčena urbanistická koncepce navržená platným ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany.

a2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešením Změny č. 6 není dotčena koncepce dopravní infrastruktury. Všechny plochy zařazené do změny jsou přístupné ze stávajících komunikací.

Technická infrastruktura

Změna č. 6 nenavrhuje nové zastavitelné plochy

Řešením Změny č. 6 není dotčena koncepce technické infrastruktury - inženýrských sítí. Navržené plochy nebudou mít zvýšené nároky na kapacitu sítí technické infrastruktury. V případě potřeby budou napojeny na stávající sítě, případně bude provedeno jejich prodloužení.

Občanské vybavení

Změna č. 6 nenavrhuje novou plochu občanské vybavenosti.

a3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Celková koncepce uspořádání krajiny není Změnou č. 6 dotčena.

Změnou č. 6 není dotčen ÚSES vč. regionálního biokoridoru ani území ochrany přírody - VKP. Změnou č. 6 nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa, do plochy Z6-01 nezasahuje ochranné pásmo lesa.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Požadavky na vymezení územních rezerv nebyly v Zadání uplatněny.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Změna č. 6 nevymezuje prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavky nebyly v Zadání uplatněny.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Požadavek nebyl v Zadání uplatněn. Změna byla zpracována jako invariantní.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 6 a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Změna č. 6 je dle požadavku zadání zpracována formou opatření obecné povahy a její rozsah odpovídá navrhovaným dílčím změnám.

A. Změna č. 6 - výrok

Textová část

4A4

Grafická část:

- Hlavní výkres (1 výřez) 1 : 5 000
- Výkres základního členění území 1 : 5 000

B. odůvodnění Změny č. 6

Textová část odůvodnění - zpracována v souladu s odst. 1 v oddílu II. přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část odůvodnění :

- Souhrnný výkres - Urbanistický a dopravní návrh 1 : 5 000

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavek nebyl v Zadání uplatněn.

c.1) Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území není Změnou č. 6 aktualizováno v souladu s § 58, odstavec (3) Stavebního zákona. Zastavěné území vykazuje nezměněný stav k 21. 11. 2012.

c.2) zpracování Změny č. 6

Do Změny č. 6 je zařazena změna: **Z6-01** na základě konkrétních požadavků obce.

Celková koncepce není řešením narušena. Jde o záměr ve veřejném zájmu.

c.3) Zdůvodnění jednotlivých dílčích změn

Změna č. 6 navrhuje následující dílčí změnu:

Z6-01 Náves Psáry

Navržené využití: **Veřejné prostranství, Občanské vybavení, Komerční vybavení pro veřejnost, Bydlení v bytových domech**

limity využití plochy:

- zastavěné a zastavitelné území

Zdůvodnění úpravy regulativů (podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)

Plocha Změny 6. je plocha, pro kterou byly regulativy funkčního využití navrženy v ÚPSÚ ve znění změny č. 5. Tyto regulativy jsou upraveny a je změněno přípustné využití tak, aby vyhovovalo i požadovanému využití v ploše Z6-01.

Lokalita Z6-01

Území smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost

Hlavní využití:

Veřejné prostranství, Občanské vybavení, Komerční vybavení pro veřejnost, Bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

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

Ve vymezeném záplavovém území Zahořanského potoka nesmí být umístovány stavby nad úroveň terénu.

Objekty pro bydlení budou v lokalitě Z6-01 (původně Z5-09) umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb dle NV č. 272/2011 Sb., vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přilehlé komunikace III/1051 (ulice Kutná).

Maximální zastavěná plocha pozemku vymezená nadzemními podlažními: 30%

Maximální zpevněná plocha pozemku 40%

Minimální nezpevněná plocha pozemku pro výsadby vegetace: 30%

Plocha veřejného prostranství pozemku (včetně ploch pro parkování) minimálně 53%
V případě ploché střechy bude výška římsy ploché střechy maximálně 10 m nad průměrnou úroveň původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy. V případě sklonité střechy

bude výška hřebene sklonité střechy maximálně 10 m nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy.

Podíl ploch pro bytové jednotky z celkové hrubé podlažní plochy objektu maximálně 87,5%

Podíl ploch pro komerční využití z celkové hrubé podlažní plochy objektu minimálně 12,5%

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

Vyvolané nároky na parkování budou realizovány v rámci využití plochy

c.4) Zdůvodnění úpravy regulativů (podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)

Plocha Změny 6. je plocha, pro kterou byly regulativy funkčního využití navrženy v ÚPSÚ ve znění změny č. 5. Tyto regulativy jsou upraveny a je změněno přípustné využití tak, aby vyhovovalo i požadovanému využití v ploše Z6-01. Červeně jsou zvýrazněny úpravy podmínek:

Lokalita Z6-01

Území **smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost**

Hlavní využití:

Veřejné prostranství, Občanské vybavení, Komerční vybavení pro veřejnost, Bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

Bydlení v rodinných domech

Podmínky využití plochy:

Nesmí dojít k dotčení koryta vodního toku

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

Ve vymezeném záplavovém území Zahořanského potoka nesmí být umísťovány stavby nad úrovní terénu.

Objekty pro bydlení budou v lokalitě Z6-01 (původně Z5-09) umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb dle NV č. 272/2011 Sb., vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přilehlé komunikace III/1051 (ulice Kutná).

Maximální zastavěná plocha pozemku vymezená nadzemními podlažními: 30%

Maximální zpevněná plocha pozemku 40%

Minimální nezpevněná plocha pozemku pro výsadby vegetace: 30%

Plocha veřejného prostranství pozemku (včetně ploch pro parkování) minimálně 53%
V případě ploché střechy bude výška římsy ploché střechy maximálně 10 m nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy. V případě sklonité střechy bude výška hřebene sklonité střechy maximálně 10 m nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy.

Podíl ploch pro bytové jednotky z celkové hrubé podlažní plochy objektu maximálně 87,5%

Podíl ploch pro komerční využití z celkové hrubé podlažní plochy objektu minimálně 12,5%

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

Vyvolané nároky na parkování budou realizovány v rámci využití plochy

d) INFORMACE K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V rámci projednání Návrhu zadání Změny č. 6 nebyl Krajským úřadem Středočeského kraje uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v rámci Zadání Změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany požadováno, proto nebylo v Návrhu Změny č. 6 ÚPSÚ zpracováno.

e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Zemědělský půdní fond není dotčen Změnou č. 6

Dílčí změna **Z6-01** nepředstavuje nový zábor zemědělské půdy, protože k zastavění byla navržena platným ÚPSÚ, předmětem změny je navržené využití, původně byla navržena pro obytnou zástavbu, nově pro Veřejné prostranství, Občanské vybavení, Komerční vybavení pro veřejnost, Bydlení v bytových domech.

Změnou č. 6 není dotčena orná půda zařazená do třídy ochrany. Návrhem nejsou dotčeny investice v půdě.

Návrhem Změny č.6 územního plánu **nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa**, plochy se změnou využití jsou navrženy mimo lesní pozemky.

f) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍCH ÚTVARŮ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 14. 6. 2017, mohl každý písemně uplatnit své námítky.

V určené lhůtě pro uplatnění námitek k Návrhu změny č. 6 územního plánu nebyly podány ze strany vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněného investora a zástupce veřejnosti žádné námítky

g) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

g.1) Vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 SZ – k Návrhu změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany po společném jednání:

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrhy vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., - dále jen SŘ) .

Stanovisko a připomínka	Komentář	Úprava návrhu - vyhodnocení
Středočeský kraj, Krajský úřad Č.j. 188068/2016/KUSK 10.1.2017	Bez připomínek.	
Ministerstvo průmyslu a obchodu	Bez připomínek. Souhlas.	

Č.j. MPO4029/2017 10.1.2017/22.8.2016		
MO ČR-odbor ochrany územních zájmů Praha Č.j. 92550/2017-8201-OÚZ-PHA 15.2.2017	Souhlasíme.	
Ministerstvo vnitra ČR Čj: MV-5402-7/OSM-2017 28.2.2017	Bez připomínek.	
Krajská hygienická stanice Čj: KHSSC 1416/2017 30.1.2017	Souhlasíme za splnění podmínky, že objekty pro bydlení budou umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb dle NV č. 272/2011 Sb.	Požadavky vyplývají z platných právních předpisů. Podmínka je v podrobnosti příslušející územnímu plánu zapracována do textové části změny č. 6 a následně bude řešena v podrobnější projektové dokumentaci – pro územní rozhodnutí a stavební povolení
Státní veterinární správa Čj: SVS/2017/005888-S 11.1.2017	Bez připomínek.	
MěÚ Černošice – odbor školství, kultury a cestovního ruchu Čj: MUCE 2396/2017/OSKCR/SF 9.2.2017	Návrh změny č. 6 je z hlediska státní památkové péče akceptovatelný.	Bereme na vědomí.
MěÚ Čelákovice- odbor životního prostředí Čj: MUCE 8383/2017 OŽP/Dv 7.2.2017	Bez připomínek.	
ČEPRO, a.s. Čj: 4107/17 8.2.2017	V řešeném území se nenachází žádné podzemní ani nadzemní objekty a zařízení ČEPRO.	Bereme na vědomí.
Ředitelství silnic a dálnic ČR Čj: 771-ŘSD-17-110 21.2.2017	V ÚP požadujeme chránit a vymežit návrhový koridor pro umístění VPS dálnice D3 dle aktualizace ZÚR a to jak v grafické tak v textové části ÚP.	Koridor není změnou č. 6 nijak dotčen. Lokalita nenavazuje na vymezený koridor ani na budoucí přivaděče D3. Vymezení koridoru bylo převzato z 1. aktualizace ZÚR a zapracováno jak do grafické části, tak do textové části – kap. 2.2. Odůvodnění.
Povodí Vltavy Čj: 5450/2017-242-MŠ 30.1. 2017	Změnu ÚP je třeba projednat se správcem Záhořanského potoka – Lesy ČR, státní podnik.	Bylo projednáno.
LESY ČR, státní podnik Čj: LCR954/0000711/2017 8. 3. 2017	Upozorňujeme na skutečnost, že řešený pozemek se nachází v území ohroženém povodní, a to při průtocích Q20, Q50 a Q100	Bereme na vědomí. Je zapracováno v grafické i textové části.
NET4GAS Čj: 287/17/OVP/N 10. 1. 2017	Záměr nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a OP telekomunikačních vedení.	Bereme na vědomí.
Gas Net Čj: 5001452702 8.2.2017	Neuplatňujeme připomínky.	Bereme na vědomí.
Pražská plynárenská Distribuce Čj: 2017/OSDS/00401 24.1.2017	Připojení lokality bude možné ze stávajícího STL plynovodu v ul. Kutná.	Bereme na vědomí.
R. Vocetková, Vocetka 3.3.2017	Nesouhlasíme se změnou ÚP, která by umožnila výstavbu bytů v navrhovaných domech.	
Renate Vilímová, Psáry	Nesouhlasím se změnou ÚP, která by	

9. 3. 2017	umožnila výstavbu bytů v navrhovaných domech.	
Eckschlager Tomáš, Psáry Eckschlagerová Jarmila, Psáry 7. 3. 2017	Nesouhlasíme se změnou ÚP, která by umožnila výstavbu bytů v navrhovaných domech.	
Dana Albrechtová, Psáry 22. 2. 2017	Důvody nesouhlasu: 1. Jednorázový nárůst obyvatel o 10% 2. Překročení poměru zastavěné a zpevněné plochy (v současné době je povoleno 30%, plánováno 70%). 3. Plánovaná zástavba převyšuje okolní stávající zástavbu 4. Bez zajištění parkování pro nové obyvatele — počet plánovaných 74 parkovacích míst pro 72 bytových jednotek je zcela nedostačující 5. Nedostatečná kapacita školy a školky 6. Nedostatečná kapacita PID	ad1) nejedná se o nový návrh zástavby či rozvojové plochy ani o zvýšení kapacit- Změna č. 6 řeší změnu funkčního využití ze stávající plochy SN na plochu SC, tedy ze „SN - smíšené obytné nízkopodlažní“ na „SC - smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost“ (<i>Nárůst obyvatel o deset procent není pravdivý. Jelikož celkový počet obyvatel je dnes oficiálně 3450, 10 % představuje nárůst o 345 obyvatel a není ho možné takto stanovit. Nárůst obyvatel bude znám až při návrhu stavby tj při zpracování dokumentace k územnímu rozhodnutí</i>). ad2) Změna stanovuje max. procento zastavěnosti pozemku na 30% nikoliv 70% - viz. Změna kap. 1.6. Do zastavěné plochy se nepočítávají zpevněné plochy ad3)závazným regulativem je stanovena max. výška zástavby na 10 m. - viz. Změna kap. 1.6. (<i>Okolní stavby jsou 10,5m, objekt na rohu ulic Kutná U Nádržky je 14,4 m pekárna</i>) ad4) Možná budoucí zástavba není a nemůže být předmětem změny ÚP – (<i>Změna ÚP neřeší podrobnosti, které náležejí dalším stupňům projektové dokumentace jako je PD pro územní řízení či stavební povolení-nenavrhuje ani jednotlivé objekty, ani parkovací stání-počet parkovacích míst bude stanoven dle platných OTP</i>) ad5)+ ad6) Změna funkčního využití území neovlivňuje kapacitní využití území oproti současnému stavu.
Kateřina Albrechtová, Psáry 22. 2. 2017	Důvody nesouhlasu: 1. Jednorázový nárůst obyvatel o 10% 2. Překročení poměru zastavěné a zpevněné plochy (v současné době je povoleno 30%, plánováno 70%).	Dtto výše

	<p>3. Plánovaná zástavba převyšuje okolní stávající zástavbu</p> <p>4. Bez zajištění parkování pro nové obyvatele — počet plánovaných 74 parkovacích míst pro 72 bytových jednotek je zcela nedostačující</p> <p>5. Nedostatečná kapacity školy a školky</p> <p>6. Nedostatečná kapacita PID</p>	
<p>Miluše Albrechtová, Psáry 22. 2. 2017</p>	<p>Důvody nesouhlasu:</p> <p>1. Jednorázový nárůst obyvatel o 10%</p> <p>2. Překročení poměru zastavěné a zpevněné plochy (v současné době je povoleno 30%, plánováno 70%).</p> <p>3. Plánovaná zástavba převyšuje okolní stávající zástavbu</p> <p>4. Bez zajištění parkování pro nové obyvatele — počet plánovaných 74 parkovacích míst pro 72 bytových jednotek je zcela nedostačující</p> <p>5. Nedostatečná kapacity školy a školky</p> <p>6. Nedostatečná kapacita PID</p>	<p>Dtto výše.</p>
<p>Martin Makovec, Zuzana Makovcová, Kutná 22, P/sáry 7. 3. 2017</p>	<p>Nesouhlas se změnou č. 6 územního plánu, zásadně proti výstavbě domů typu „panelák“ v centru obce Psáry. Výstavbou dojde ke znehodnocení této části obce.</p>	<p>Možná budoucí zástavba (typ jednotlivých objektů) není a nemůže být předmětem změny UP – (Změna UP neřeší podrobnosti, které náležejí dalším stupňům projektové dokumentace jako je PD pro územní řízení či stavební povolení). Změnou č. 6 ÚPSÚ je regulována výška zástavby, kdy závazným regulativem je stanovena max. výška zástavby na 10 m. - viz. Změna kap. 1.6. (Okolní stavby jsou 10,5m, objekt na rohu ulic Kutná U Nádržky je 14,4 m pekárna)</p>

g.2) Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 SZ

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 14. 6. 2017, mohl každý písemně uplatnit své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrhy vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., - dále jen SŘ) .

1/ K návrhu Změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany podalo dne 7. 6. 2017 Město Jesenice připomínky, které byly schváleny Radou města Jesenice usnesením č. 354/17-R25 dne 6.6.2017, ve kterých upozorňují na následující:

- a) Místo výrazů „zastavěná plocha“, „zpevněná plocha“, „nezpevněná plocha“ by bylo žádoucí užít výrazy „zastavěná plocha pozemku“, „ne/zpevněná plocha pozemku“ tak, jak s nimi pracuje stavební zákon a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu
- b) Slovní spojení „stávající terén“ v bodě 8 na str. 4 Opatření obecné povahy by ve slovním spojení „rostlý/původní terén“, aby bylo zřejmé, o čem je řeč.

Vyhodnocení: Připomínkám bylo vyhověno.

Odůvodnění: Výše uvedené výrazy byly v textové části nahrazeny tak, aby byly v souladu s terminologií a základními pojmy stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

Poučení:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze v souladu s ust. § 173 odst. 2 zákona 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Účinnost:

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. 2. 1. 2018.



.....
místostarostka obce
Vlasta Málková



.....
starosta obce
Milan Vácha

Vydáno zastupitelstvem obce dne: 13. 12. 2017