



OBECNÍ ÚŘAD PSÁRY, Pražská 137, 252 44 Psáry

## ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍCH ÚTVARŮ PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

Obecní úřad Psáry, jako pořizovatel příslušný k pořizování změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany, na základě smlouvy s Ing. arch. Martinou Bredovou - číslo osvědčení 800035020, vydáno Ministerstvem vnitra ČR dne 31. 10. 2006 - podle § 6 odstavec 2/ s plněním ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, na základě schváleného zadání Změny č. 6 ÚPSÚ Psáry a Dolní Jirčany pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování

**Změnu č. 6 územního plánu sídelního útvaru Psáry a Dolní Jirčany.**

ZMĚNA č. 6  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
SÍDELNÍHO ÚTVARU  
Psáry a Dolní Jirčany

12/2017

<b>Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I</b>		
Správní orgán, který vydal Změnu č. 6 Územního plánu sídelního útvaru Psáry a Dolní Jirčany: <b>Zastupitelstvo obce Psáry</b>		
Číslo usnesení:	Datum vydání: <b>prosinec 2017</b>	Datum nabytí účinnosti: <b>2. 1. 2018</b>
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Psáry s osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti dle §24 Stavebního zákona</b>  <b>Milan Vácha – starosta obce Psáry oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>		podpis a otisk úředního razítka

Pořizovatel: Obecní úřad Psáry  
 zastoupený Ing. arch. Martinou Bredovou  
 IČ: 45599581, ČKA 01 628  
 Pražská 137, 252 44 Psáry  
 starosta: Milan Vácha  
 tel: 241 940 454 fax 241 940 514  
 email: info@psary.cz  
 www.psary.cz  
 ID datové schránky obce: rvhbuxe

Určený zastupitel: Milan Vácha, starosta obce

Výkonný pořizovatel: Ing. arch. Martina Bredová,  
 IČ 165 54 230, ČO 800035020

Zpracovatel změny č. 6: MArch. Ing. arch. Yvette Vašourková,  
 registrovaný architekt R 050  
 vasourkova@ccea.cz  
 +420 604 847 510

**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 sídelního útvaru Psáry a Dolní Jirčany (dále jen „Změna č. 6“).**

**Závazná část Územního plánu sídelního útvaru Psáry a Dolní Jirčany ve znění změny č. 5 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 podlažími 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

## II. Grafická část Změny č. 6

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 |

## ODŮVODNĚNÍ

### III. Textová část odůvodnění Změny č. 6

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	9
2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	9
2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje .....	9
2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje .....	9
3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	10
4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ .....	10
5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	10
5.1. Soulad s požadavky zvláštních předpisů .....	10
5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů .....	10
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	10
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ..	11
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	11
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	11
9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	11
9.2. Zdůvodnění zpracování Změny č. 6 .....	11
9.3. Zdůvodnění jednotlivých dílčích změn .....	11
9.4. Zdůvodnění úpravy regulativů (podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) .....	11
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	12
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	12
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	12
12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	12
12.1.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	12
12.1.2. Požadavky na urbanistickou koncepci .....	12
12.1.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....	13

12.1.4.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	13
12.1.5.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit. ....	13
12.1.6.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. ....	13
12.1.7.	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. ....	13
12.1.8.	Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	13
12.1.9.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 6 a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	14
12.1.10.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	14
12.2.	Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu.....	14
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	15
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	15
14.1.	Zemědělský půdní fond .....	15
14.2.	Pozemky určené k plnění funkce lesa .....	15
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	15
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....	15
16.1.	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:.....	15
	Úprava návrhu - vyhodnocení .....	16
16.2.	Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 SZ.....	18
	Vyhodnocení: Připomínám bylo vyhověno. ....	18
	Odůvodnění: Výše uvedené výrazy byly v textové části nahrazeny tak, aby byly v souladu s terminologií a základními pojmy stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.....	18

*Textová část odůvodnění obsahuje vedle náležitostí správního řádu splnění požadavků §53 odst. (4) a odst. (5) Stavebního zákona a dále splnění požadavků dle přílohy č.7 část II. odst. (1) vyhlášky č.500/2006 Sb.*

#### **IV. Grafická část odůvodnění Změny č. 6**

- Souhrnný výkres - Urbanistický a dopravní návrh

1 : 5 000

*Vysvětlivky:*

*p.č.            parcelní číslo*

*PÚR ČR      Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1*

*RD            rodinný dům*

*ÚPSÚ        územní plán sídelního útvaru*

*ZÚR         Zásady územního rozvoje Středočeského kraje*



## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

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 obce byla schválena usnesením ZO dne 25. 3. 2002 a byla vydána formou závazné vyhlášky č. 4/2002

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

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

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

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

**Změna č. 6** je zpracována nad závaznou částí územně plánovací dokumentace ve znění změny č. 5.

## 2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

viz § 53 odst. 4 a) *Stavebního zákona*

### 2.1. 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.

### 2.2. 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 bude převzat z nadřazené ÚPD do grafické části návrhu změny č.6

### **3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

*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.

### **4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH 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.

### **5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

*viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona*

#### **5.1. Soulad s požadavky zvláštních předpisů**

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

#### **5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů**

Změna č. 6 je v souladu požadavkem vyplývajícím ze stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, č.j. KHSSC 1416/2017

### **6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

*viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona*

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.

## 7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů Změny č. 6 na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, nevydává příslušný úřad stanovisko.

## 8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů Změny č. 6 na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, nevydává příslušný úřad stanovisko.

## 9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 9.1. 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.

### 9.2. Zdůvodnění zpracování Změny č. 6

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

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

### 9.3. 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

### 9.4. 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

## **10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Změna č. 6 nevymezuje nové zastavitelné plochy.

## **11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

Řešení Změny č. 6 územního plánu neovlivní širší vztahy.

## **12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

### **12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Změna č. 6 je zpracována na základě Zadání Změny č. 6, schváleného Zastupitelstvem obce Psáry dne 24. 6. 2015 usnesením č. 32/4-2015. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

#### **12.1.1. 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).

#### **12.1.2. Požadavky na urbanistickou koncepci**

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

Jirčany.

### **12.1.3. 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.

### **12.1.4. 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.

### **12.1.5. 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.

### **12.1.6. 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.

### **12.1.7. 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.

### **12.1.8. Případný požadavek na zpracování variant řešení.**

Požadavek nebyl v Zadání uplatněn.

### **12.1.9. 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**

Textová část výrokové části

Grafická část výrokové části:

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

#### **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 výřez) 1 : 5 000

### **12.1.10. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

Požadavek nebyl v Zadání uplatněn.

## **12.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu**

*Bude doplněno dle výsledků projednání.*

### **13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

*viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)*

Ve Změně č. 6 nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

### **14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

#### **14.1. Zemědělský půdní fond**

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.

#### **14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa**

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

### **15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

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

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 námitky

### **16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

#### **16.1. 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:**

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

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 Č.j. MPO4029/2017 10.1.2017/22.8.2016	Bez připomínek. Souhlas.	
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 vymezit 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 přívaděče 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 9. 3. 2017	Nesouhlasím se změnou ÚP, která by 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 kapacity 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 UP – ( <i>Změna UP 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%). 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 kapacity školy a školky 6. Nedostatečná kapacita PID	Dtto výše

<p>Miluše Albrechtová, Psáry 22. 2. 2017</p>	<p>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 kapacity školy a školky 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 – <i>(Změna UP neřeší podrobnosti, které náležejí dalším stupňům projektové dokumentace jako je PD pro územní řízení či stavební povolení)</i>. Změnou č. 6 ÚPSÚ je regulována výška zástavby, kdy 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></p>

## 16.2. 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 SR) .

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 užit 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.