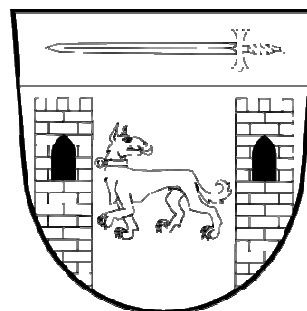


REGULAČNÍ PLÁN LOKALITY RP1 U HŘBITOVA, PSÁRY



C_ODŮVODNĚNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který regulační plán vydal:

Zastupitelstvo obce Psáry
Pražská 137, 252 44 Psáry

Datum nabytí účinnosti:

26. 12. 2025

Pořizovatel:

Městský úřad Černošice,
Karštejská 259
252 28 Černošice

Jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. arch. Klára Zvěřevová

Podpis oprávněné úřední osoby:

.....

Otisk úředního razítka:

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zadavatel:	Obec Psáry Pražská 137, 252 44 Psáry
Pořizovatel:	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejnská 259 252 28 Černošice
Zpracovatel:	Ing. Arch. Petr Vokál autorizovaný architekt ČKA 05147 Atelier-VK.cz
Datum:	Listopad 2025

OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A_TEXTOVÁ ČÁST

1.	Údaje o pořízení regulačního plánu	4
2.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto stavebního zákona	5
3.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	5
4.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	11
5.	Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny.....	12
6.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty	13
7.	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	13
8.	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	14
9.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	14

GRAFICKÁ ČÁST

C1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	(1:1000 @ A1)
C2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	(1:10000 @ A2)
C3	ZÁBORY ZPF	(1:2000 @ A2)

1. Údaje o pořízení regulačního plánu

Regulační plán lokality „RP1 U Hřbitova“ byl zpracován na základě jeho zadání definovaného v textové části územního plánu obce Psáry (dále jen ÚP), který je platný od roku 2024 a byl schválen zastupitelstvem obce usnesením č. 36/5 - 2023 dne 13.12.2023. Zadání je součástí textové části výroku územního plánu.

Územní plán obce Psáry vymezuje území řešené regulačním plánem označené jako lokalita RP1 U Hřbitova. Ta zahrnuje **zastavitelnou plochu Z 17 U Hřbitova, plochu změn v krajině K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem**.

Pořízení regulačního plánu předcházela urbanistická studie vytvořená architektonickou kanceláří Kompozitura. Tato studie byla projednána s vlastníky dotčených pozemků a zastupiteli obce Psáry. Následně byla zpracovatelem převzata jako podklad pro vypracování regulačního plánu.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“) Díl 4 a to v podrobnostech a způsobem stanoveným tímto zákonem.

Projednání návrhu regulačního plánu

Pořizovatel dne 11. 7. 2025 zveřejnil návrh regulačního plánu v národním geoportálu územního plánování a vystavil jej k nahlédnutí způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách pořizovatele a veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 130182/2025 OUP vyvěšenou na úředních deskách obce Psáry a města Černošice oznámil místo a dobu konání veřejného projednání a místo, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace nahlédnout.

Pořizovatel opatřením č.j. MUCE 130143/2025 OUP ze dne 11. 7. 2025 podle § 93 odst. 5 písm. b) stavebního zákona pozval dotčené orgány a obec, pro kterou je regulační plán pořizován, na společné jednání o Návrhu Regulačního plánu RP1 U Hřbitova, Psáry, konané dne 30. 7. 2025.

Pořizovatel zároveň v souladu s ustanovením § 42 stavebního zákona vyrozuměl oprávněné investory, že návrh regulačního plánu je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele.

Dotčené orgány mohly uplatnit ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání společného jednání, v souladu s § 94 odst. 3 SZ, k návrhu svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohla obec, pro kterou je regulační plán pořizován uplatnit připomínky.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil návrh regulačního plánu zpracovaný Ing. arch. Petrem Vokálem, ČKA 05147 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněné připomínky a stanoviska dotčených orgánů. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných podle § 94 odst. 3 SZ je uvedeno v kapitole 3 Odůvodnění, vyhodnocení připomínek k návrhu regulačního plánu je uvedeno v kapitole 9 Odůvodnění. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněná stanoviska a připomínky vyhodnoceny.

Vzhledem k tomu, že z výsledků projednání vyplynula podstatná úprava návrhu, pořizovatel v souladu s § 103 odst. 1 stavebního zákona nařídil nové projednání v rozsahu podstatné úpravy. Pořizovatel oznámil opakované projednání veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 189730/2025 ze dne 22. 9. 2025 vyvěšenou na úředních deskách obce Psáry a pořizovatele a opatřením MUCE 196672/2025 projednání oznámil dotčeným orgánům a zaslal oznámení o zveřejnění upraveného návrhu RP oprávněným investorům.

Součástí odůvodnění upraveného návrhu bylo vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu, dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska v souladu s § 98 odst. 5 stavebního zákona. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

K opakovanému projednání nebyly uplatněny žádné připomínky, ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývaly žádné požadavky.

Projednaný návrh Regulačního plánu RP1 U Hřbitova včetně jeho odůvodnění pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Psáry k vydání.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto stavebního zákona

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části regulačního plánu. Regulační plán vychází z ÚP obce Psáry, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovila základní koncepci a návaznost lokality řešené regulačním plánem a území navazující na tuto lokalitu. Regulační plán pak rozpracoval do podrobnosti základní urbanistickou koncepci stanovenou v ÚP Psáry tak, jak připouští stavební zákon.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí navazuje na území neřešené regulačním plánem což je patrné z grafické části regulačního plánu.

Účel a obsahové náležitosti regulačního plánu odpovídají požadavkům stanoveným stavebním zákonem 283/2021 Sb., konkrétně v Díle 4 § 85 a § 86.

Jednotný standard prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci pro potřeby digitalizace územního plánování a stavebního řízení byl v tomto regulačním plánu dodržen.

3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - OP RLP - ochranném pásmu radiolokačního zařízení (radar letiště Kbely), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon:

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)

Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.

Přehled stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o Návrhu RP1 U Hřbitova, Psáry

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje Č.j. KHSSC 49547/2025 ze dne 23.7.2025 (140895/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
Souhlasí s návrhem RP1 U Hřbitova, Psáry.	Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje (147276/2025 koordinované stanovisko) Č.j. SZ_099282/2025/KUSK ze dne 24.7.2025 Odbor životního prostředí a zemědělství	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákona č. 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 (zákon o prevenci závažných havárií) nemá k návrhu regulačního plánu Psáry - RP1 U Hřbitova připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko odboru dopravy (147276/2025)	
Jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko z hlediska řešení silnic II. a III. třídy nemá k návrhu regulačního plánu Psáry - RP1 U Hřbitova připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko Odboru kultury a památkové péče (147276/2025)	
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu regulačního plánu Psáry – RP1 U Hřbitova.	Není příslušný.
Ministerstvo vnitra České republiky – odbor správy majetku Č.j. MV-116815-4/OSM-2025 ze dne 5.8.2025 (153160/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
Neuplatňuje žádné námítky ani připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Ministerstvo životního prostředí Č.j. MZP/2025/210/2254 ze dne 12.8.2025 Dle zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) (162423/2025)	

Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
S návrhem regulačního plánu RP1 U Hřbitova souhlasí. V území obce Psáry je evidováno chráněné ložiskové území Dolní Jirčany č. 12540000, ložisko cihlářské suroviny č. B3125400 a netěžený dobývací prostor č. 70504 a dále poddolovaná území č. 2215 a 2216. Návrh regulačního plánu RP1 U Hřbitova s těmito limity není v kolizi.	Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 157696/2025 OŽP/Slav ze dne 12.8.2025 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (162903/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
Orgán ochrany přírody nemá k regulačnímu plánu – U Hřbitova – Psáry - ke společnému jednání připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon (162903/2025)	
Vodoprávní úřad nemá k regulačnímu plánu – U Hřbitova – Psáry - ke společnému jednání připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko orgánu ochrany ZPF (162903/2025)	
Zdejší orgán ochrany ZPF nemá k návrhu regulačního plánu U Hřbitova – Psáry připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (162903/2025)	
Orgán odpadového hospodářství nemá k regulačnímu plánu – U Hřbitova – Psáry - ke společnému jednání připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (162903/2025)	
Stanovisko vydává Krajský úřad Středočeského kraje.	Není příslušný.
Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (162903/2025)	
Zdejší orgán státní správy lesů nemá k návrhu regulačního plánu lokality RP1 U Hřbitova, Psáry pro společné projednání připomínek.	Bez požadavku na zapracování.

Obvodní báňský úřad pro území Hl.m.Prahy a kraje Středočeského**Č.j. SBS 30704/2025/OBÚ-02/1ze dne 14.7.2025****Stanovisko dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (133059/2025)****Obsah požadavku**

Souhlasí s návrhem regulačního plánu RP1 Psáry – U Hřbitova dle § 94 odst. 5 písm. a) stavebního zákona.

Konstatuje, že v řešeném území se nachází Dobývací prostor Dolní Jirčany č.ev. 7/0504, stanovený rozhodnutím č.j. DP95-DrŠ/Po/OIP-3-243/69-ing.Mach a zmenšený rozhodnutím OBÚ pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského č.j. SBS 19579/2020/OBÚ-02/8 ze dne 9.11.2021, jehož správou je pověřena organizace Wienerberger s.r.o., se sídlem Plachého 388/28, 370 01 České Budějovice, IČ: 000 15 253.

Vypořádání požadavku

Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje**krajské ředitelství, odloučené pracoviště Řevnice****Havlíčková 174, 252 30 Řevnice, Č.j. HSKL - 5933-2/2025 – PCNP (137641/2025)****Obsah požadavku**

Souhlasné stanovisko.

Vypořádání požadavku

Bez požadavku na zapracování.

Sekce majetková MINISTERSTVO OBRANY**Tychonova 1, Praha 6, 160 01****Č.j. MO 667921/2025-1322, Sp. zn. 195930/2025-1322/OÚZPHA ze dne 22.7.2025 (139752/2025)****Obsah požadavku**

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu regulačního plánu další připomínky za předpokladu zapracování níže uvedených vymezených území Ministerstva obrany do textové i grafické části.

Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - OP RLP - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení (radar letiště Kbely), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat ho do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

Do grafické části pod legendu koordinačního (situačního) výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území regulačním plánem je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva

Vypořádání požadavku

Požadavky byly zapracovány. Do odůvodnění regulačního plánu byla doplněna kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, která obsahuje požadované informace.

Pod legendu koordinačního výkresu byly doplněny informace:

„Celé řešené území regulačním plánem je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“

„Celé řešené území regulačním plánem je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

obranu". Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119), výčet staveb přiložen. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního (situačního) výkresu: „Celé řešené území regulačním plánem je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.	
--	--

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Č.j. MPO 78560/2025, Sp. zn. MPO 77355/2025 ze dne 16.7.2025 (133619/2025)

Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
S návrhem regulačního plánu RP1 U hřbitova Psáry souhlasíme za podmínky doplnění zákresu výhradního ložiska a chráněného ložiskového území (CHLÚ) do Koordinačního výkresu.	Požadavek byl zpracován. V koordinačním výkrese bylo vyznačeno výhradní ložisko cihlářské suroviny č. 3125400 a chráněné ložiskové území č. 12540000.

Přehled stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci opakovaného projednání o Návrhu RP1 U Hřbitova, Psáry

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje Č.j. KHSSC 68845/2025 ze dne 10.10.2025 (222011/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
Souhlasí s návrhem podstatných úprav RP1 U Hřbitova, Psáry.	Bez požadavku na zpracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. SZ_131676/2025/KUSK ze dne 3.11.2025 (243782/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku

Jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí. Nemá žádné připomínky, jelikož koncepcí nebude dotčeno žádné zvláště chráněné území a prvek ÚSES. V dotčené lokalitě nebyl dle Nálezové databáze ochrany přírody AOPK ČR zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů.	Bez požadavku na zapracování.
Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu regulačního plánu Psáry - RP1 U Hřbitova na životní prostředí (tzv. SEA).	Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 245190/2025 OŽP/Slav ze dne 4.11.2025 (245392/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
Orgán ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., nemá k regulačnímu plánu – U Hřbitova – Psáry - k opakovanému projednání připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon (162903/2025)	
Vodoprávní úřad nemá k regulačnímu plánu – U Hřbitova – Psáry - opakované projednání připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko orgánu ochrany ZPF (162903/2025)	
Orgán ochrany ZPF nemá k návrhu regulačního plánu U Hřbitova – Psáry připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (162903/2025)	
Nemá k regulačnímu plánu – U Hřbitova – Psáry – opakované projednání připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (162903/2025)	
Stanovisko vydává Krajský úřad Středočeského kraje.	Není příslušný.
Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (162903/2025)	

Zdejší orgán státní správy lesů nemá k návrhu regulačního plánu lokality RP1 U Hřbitova, Psáry pro opakované projednání připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
Obvodní báňský úřad pro území Hl.m.Prahy a kraje Středočeského Spis.zn. SBS 49957/2025/OBÚ-02/1ze dne 30. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (210539/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
Souhlasné stanovisko k návrhu regulačního plánu RP1 Psáry – U Hřbitova.	Bez požadavku na zapracování.
Policie České Republiky, Krajské ředitelství policie Stč. Kraje Č.j. KRPS-251968-2/ČJ-2025-011406ze dne 2. 10. 2025 (212147/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
K návrhu regulačního plánu RP1 Psáry – U Hřbitova nemá námitek.	Bez požadavku na zapracování.
MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 Č.j. MPO 102485/2025, Sp. zn. MPO 101776/2025 ze dne 25.9.2025 (206462/2025)	
Obsah požadavku	Vypořádání požadavku
S návrhem regulačního plánu RP1 U hřbitova Psáry souhlasíme bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování..

Požadavky dotčených orgánů uplatněné při společném jednání o návrhu RP1 U Hřbitova, Psáry, byly do dokumentace regulačního plánu zapracovány. Rozpory nebyly řešeny. Regulační plán je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Regulační plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je zejména ÚP obce Psáry. Z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění přímo nevyplynají požadavky na plochu vymezenou RP či jiné konkrétní požadavky na řešení návrhu předkládaného RP. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění obsahují v řešeném území koridor pro silniční dopravu D005 pro připojení na dálnici D3. Územní plán v dané trase upřesňuje plochu pro komunikaci standardních parametrů. Územní plán ani regulační plán napojení obce Psáry na dálnici D3 komunikací v ploše řešené regulačním plánem RP1 U Hřbitova nepředpokládají, současně uspořádání pozemků pro obytnou zástavbu je řešeno a obsluhováno mimo trasu původně uvažovaného připojení dle ZÚR. První Územní rozvojový plán v souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není závazný pro rozhodování v území. Regulační plán zachovává kontinuitu urbanistické koncepce zakotvené v platném ÚP. Oproti ÚP některé regulativy zpřesňuje a zpřísňuje.

5. Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny

Regulační plán je v souladu se zadáním uvedeném v textové části ÚP obce Psáry. Konkrétně se jedná o tyto body:

- Vymezení řešeného území

Řešené území odpovídá rozsahu plochy pro zpracování regulačního plánu stanovenému ve výkresu základního členění platného Územního plánu Psáry.

- Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

RP v souladu s požadavky zadání vymezil síť veřejných prostranství, stavební pozemky pro umístění staveb, vozovky, chodníky, zklidněné komunikace, doprovodné zelené pásy podél vozovek, plochy, kde lze umístit uliční parkovací stání, stromořadí, stanoviště pro tříděný odpad, veřejně přístupné plochy pro park, dětské hřiště nebo jiné venkovní sportoviště místního významu s minimální výměrou 1000 m².

Dále jsou navrženy podrobné funkční využití pozemků (zejména pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v souladu s podmínkami využití ploch stanovené územním plánem), krajinné úpravy v ploše K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem vč. vymezení pěší stezky a cyklostezky. V rámci komunikací jsou vyhrazeny pásy 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 bude umístěna tak, aby neohrozila výsadbu stromořadí.

- Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

RP v souladu se zadáním stanovil uliční čáru, stavební čáru – pravidelný odstup staveb v ulici od uliční čáry, typ a rozmezí sklonu střech, vymezil zastavitelné části pozemků a stanovil regulativy pro oplocení směrem do veřejných prostranství a charakter zeleně.

- Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

RP stanovil požadavky na ochranu památek a významných architektonických a urbanistických hodnot: zachovat pomník obětem 2. světové války u ulice V Aleji, ctít pietní charakter jeho okolí. Zachovat, příp. z důvodu nezbytné úpravy dopravního řešení přemístit křížek v křížení ulic Kutná, V Aleji a V Zahradách.

Pomník se nachází ve stromořadí podél ulice V Aleji. Regulační plán toto stromořadí zachovává, novou parcelaci stanovuje šířku uličního prostoru i se stromořadím na 11 m. Poloha památníku bude zachována a v jeho bezprostřední blízkosti nejsou navrženy žádné další stavby.

Okolo křížku u křížení ulic Kutná, V Aleji a V Zahradách je regulačním plánem navržena dlážděná plocha veřejného prostranství umožňující umístění městského mobiliáře. Křížek tak bude dominantou tohoto prostranství, které bude zároveň sloužit pro zvýšení bezpečnosti přechodu chodců přes tuto křižovatku.

Ulice V Aleji vedoucí k hřbitovu je navržena primárně pro bezmotorovou dopravu.

Venkovský charakter nové výstavby bude docílen parcelací stavebních pozemků tvořící menší návsi a stavebními regulativy stanovenými tímto plánem.

Pietní charakter okolí hřbitova bude zajištěn umístěním dalších staveb a občanské vybavenosti (dětské hřiště) v dostatečné vzdálenosti od hřbitova. V jeho bezprostřední blízkosti je navržen zelený pás s ochrannou zelení, stezkou pro pěší a cyklisty a v návaznosti na příjezdovou komunikaci nová parkovací místa pro návštěvy hřbitova.

Pro zajištění ochrany a rozvoje hodnot RP kromě podrobnějších regulativů stanovil etapizaci pro zajištění postupného zastavování lokality.

- Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

RP v souladu s požadavky zadání řeší dopravní napojení lokality z ulic Kutná, V Zahradách, Za Zahradami, v prodloužení ulice Chrpová, pozemky pro rodinné domy nejsou v souladu se zadáním dopravně napojitelné z ulice V Aleji. Zachována je prostupnost plochou v severojižním směru z křížení

ulic V Zahradách a V Aleji ve směru původní polní cesty. V souladu se zadáním je vymezena plochy pro parkování v blízkosti u hřbitova s kapacitou 9 stání.

- Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření

RP stanovuje stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství jako veřejně prospěšné.

- Požadavky na asanace

Nebyly požadovány, nejsou stanoveny.

- Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Stávající limity v území jsou v řešení RP respektovány.

V koordinačním výkrese regulačního plánu a v kapitole 3 odůvodnění jsou uvedeny mj. informace o omezeních vyplývajících z vymezených území Ministerstva obrany (MO), kdy celé řešené území se nachází v zájmovém území MO.

V koordinačním výkrese je vyznačeno Výhradní ložisko cihlářské suroviny č. 3125400 a chráněné ložiskové území (CHLÚ). Výhradní ložisko nezasahuje do řešeného území regulačním plánem.

- Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavek upraven dle aktuálního znění Stavebního zákona. V rámci jednotlivých etap je uložena podmínka na uzavření plánovací smlouvy s obcí a stanoven základní obsah a lhůta pro uzavření smlouvy.

- Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Textová a grafická regulačního plánu včetně odůvodnění část odpovídají požadavkům aktuálně platných právních předpisů.

6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v izolovaných rodinných domech na velkých pozemcích s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů, je plně v souladu s urbanistickou koncepcí obce Psáry, stanovenou vlastním ÚP. Tato koncepce je založena na snaze zástupců obce regulovat novou zástavbu na jednotlivých rozvojových plochách tak, aby byla před její realizací zajištěna potřebná dopravní a technická infrastruktura, zeleň, sportovní zázemí a dostatečná kapacita v zařízeních občanské vybavenosti. Důraz kladený na přesné určení maximálního procenta zastavění hlavními i vedlejšími stavbami, jasné definice určující podlažnost, podkroví a ustupující podlaží a podmínky povolování jednotlivých staveb, dává předpoklad pro srozumitelné stanovení zastavovacích podmínek pro budoucí stavebníky a jejich kontrolu stavebním úřadem. Pozemky pro veřejná prostranství, definované tímto regulačním plánem, jsou pak tímto plánem určeny jako veřejně-prospěšné stavby, nebo veřejně-prospěšná opatření v případě pozemků určených pro výsadbu ochranné zeleně.

7. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Nejsou stanoveny regulativy ani požadavky na výstavbu, které by byly odchylně od prováděcího právního předpisu.

8. Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

Území řešené regulačním plánem se nachází v plochách spadajících pod ochranu půdního fondu. Podle katalogu BPEJ se jedná o typy bonity půdy označené: 5.11.00; 5.11.10; 5.26.11, s třídou ochrany I.

Rozhraní jednotlivých ploch půdy s různou bonitou je vyznačené v grafické části odůvodnění tohoto regulačního plánu C3.

Zábor půdního fondu výstavbou rodinných domů s nezbytnými zpevněnými plochami příjezdů bude zhruba: 13600 m².

Zábor půdního fondu komunikacemi a zpevněnými plochami veřejných prostranství bude zhruba: 7000 m².

Přesné výměry záborů ZPF budou součástí dokumentace povolení jednotlivých záměrů.

9. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání o Návrhu RP1 U Hřbitova, Psáry

Obec Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry-Dolní Jirčany Připomínka uplatněná při veřejném projednání dne 30. 7. 2025	
Stručný obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Požaduje vymezit pozemku parc.č. 161/102, k.ú. Psáry, jako veřejné prostranství - zeleň, včetně zařazení tohoto pozemku do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření.	Požadavek byl zapracován. Pozemek parc. č. 161/102, k.ú. Psáry, byl zařazen do ploch dle požadovaného využití.
Povodí Vltavy, státní podnik, Závod Dolní Vltava, IČO 70889953, se sídlem Grafická 36, 150 21 Praha 5 Č.j. PVL-45998/2025/240-Vo ze dne 7.8.2025	
Stručný obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu regulačního plánu RP1 U Hřbitova v k.ú. Psáry žádnou námitku.	Bez požadavku na zapracování.
Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. souhlasí s návrhem regulačního plánu RP1 U Hřbitova v k.ú. Psáry s následujícími podmínkami: 1. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování).	Požadavek je v návrhu regulačního plánu již obsažen, je uložena podmínka řešení odvodnění na vlastních pozemcích. Dešťové vody budou zadržovány v podpovrchových retenčně-akumulačních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Nápojení dešťových svodů ať už ze soukromých nebo veřejných pozemků do stoky splaškové kanalizace není

2. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.	dovoleno. Využití plochy pro stavby pro bydlení je podmíněno mj. rozšířením čistírny odpadních vod na min. 8 000 EO. Podmíněnost dostatečné kapacity ČOV vyplývá i z platného územního plánu.
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO 21031088, sídlo U plynárny 500/44, 140 00 Praha4 Č.j. ZA2025-05919-03 ze dne 30.7.2025 (151937/2025)	
Stručný obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Pro respektování veškerých provozovaných plynárenských zařízení v rámci plánované výstavby požadujeme dodržet ustanovení zákona č. 458/200 Sb., v platném znění (Energetický zákon), zvl. § 68, 69 o ochranných a bezpečnostních pásmech a příslušné technické předpisy. Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení §2, odst. 2, písmeno b), bod 1 Energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Plánovanou výstavbu bude možné zásobovat zemním plynem z distribuční sítě společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s. Konkrétní technickoekonomické podmínky budou stanoveny po podání žádostí o připojení k distribuční soustavě u zvoleného obchodníka s plynem (dodavatele plynu) v příslušných kategoriích. Další stupeň projektové dokumentace požadují, jako vlastníci a provozovatelé dotčené veřejné technické infrastruktury – plynárenské distribuční soustavy, předložit k posouzení z hlediska dodržení stanovených podmínek.	Veškeré sítě a ochranná pásma technické infrastruktury musí být respektována. Další stupně projektové přípravy budou s vlastníky a správci sítí projednány.

Při opakovaném projednání Návrhu RP1 U Hřbitova byla uplatněna shodná připomínka, která se nevztahovala k měněným částem, v souladu s ustanovením § 103 odst. 3 se k ní nepřihlíží.

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO 21031088, sídlo U plynárny 500/44, 140 00 Praha4 Č.j. ZA2025-07995-05 ze dne 3.11.2025 (246796/2025)	
Stručný obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Pro respektování veškerých provozovaných plynárenských zařízení v rámci plánované výstavby požadují dodržet ustanovení zákona č. 458/200 Sb., v platném znění (Energetický zákon), zvl. § 68, 69 o ochranných a bezpečnostních pásmech a příslušné technické předpisy. Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení §2, odst. 2, písmeno b), bod 1 Energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Další stupeň projektové dokumentace požadují, jako vlastníci a provozovatelé dotčené veřejné technické infrastruktury – plynárenské	K připomínce se nepřihlíží, netýká měněných částí Návrhu regulačního plánu. Veškeré sítě a ochranná pásma technické infrastruktury musí být respektována. Další stupně projektové přípravy budou s vlastníky a správci sítí projednány.

distribuční soustavy, předložit k posouzení z hlediska dodržení stanovených podmínek	
---	--

10. Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Regulační plán byl zpracován v souladu s přílohami vyhl.157/2024 Sb., tj. s Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu a s požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí CAD/GIS. Protokol je přílohou č.1 odůvodnění regulačního plánu.

Příloha č.1:

(protokol validace)