

Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Psáry

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Etapa: Návrh zadání zpracovaný v rozsahu přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu doplněný stanovisky podle § 109 odst. 3 písm. a) a b) stavebního zákona

Datum: Říjen 2025

OBSAH A STRUKTURA ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

a) Vymezení řešeného území

V rámci změny územně plánovací dokumentace s ohledem na zákonný požadavek na úpravy územního plánu Psáry (dále jen ÚP) do aktuální podoby jednotného standardu územně plánovací dokumentace bude řešeným územím celé správní území obce Psáry vymezené dvěma katastrálními územími – Psáry (736422) a Dolní Jirčany (736414).

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Obsahem změny územně plánovací dokumentace je úprava ÚP Psáry do aktuální verze jednotného standardu ÚPD, případné korekce dle aktuální katastrální mapy a další požadavky vyplývající z platného stavebního zákona – tj. aktualizace zastavěného území a uvedení dokumentace územního plánu Psáry do souladu s aktuálním zněním nadřazených dokumentací Politiky územního rozvoje ČR, Územního rozvojového plánu a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

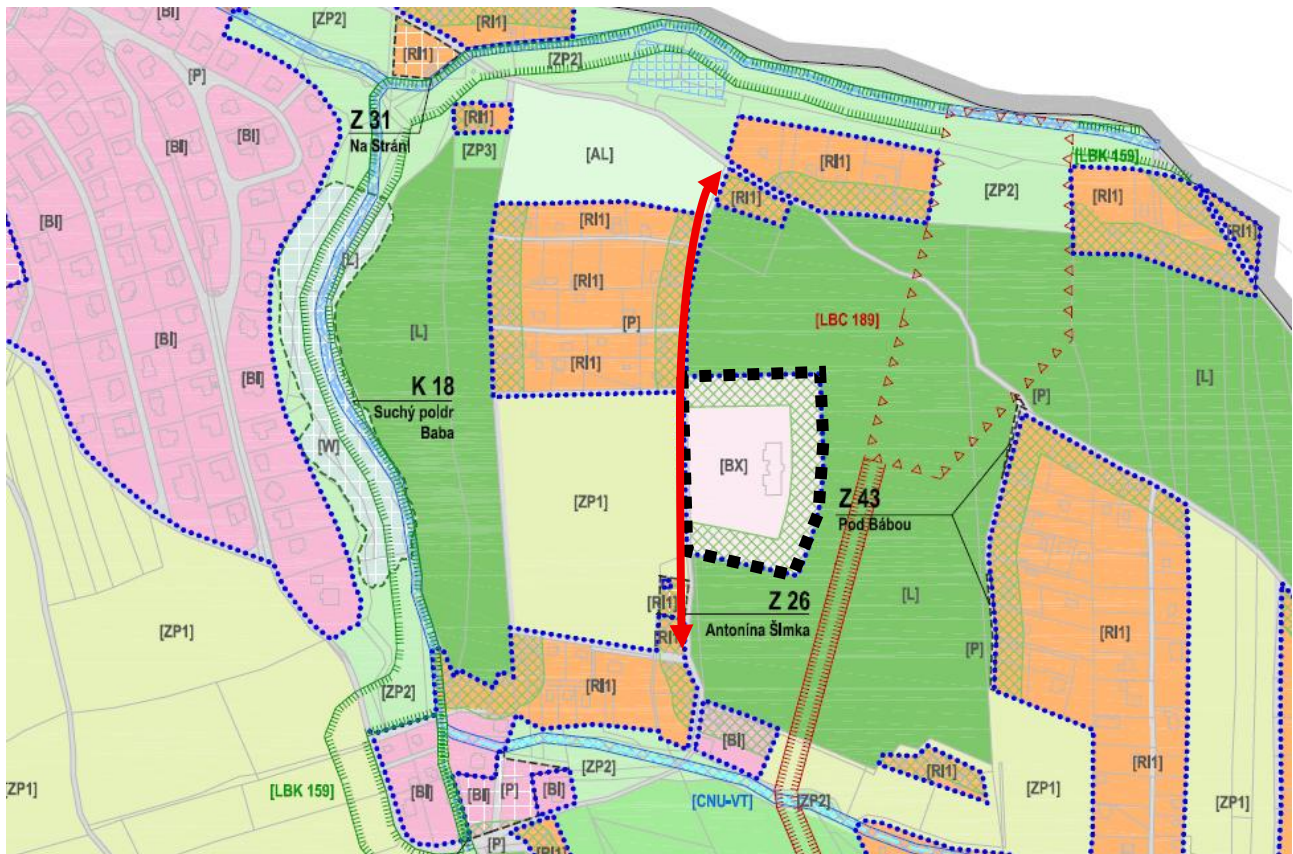
Dále v rámci změny územně plánovací dokumentace budou prověřeny a na základě výsledků prověření provedeny tyto věcné dílčí změny:

Požadavek na prověření úpravy způsobu využití a podmínek prostorového uspořádání v rozsahu stavební parcely č. 768 a parcely č. 1023/1 v katastrálním území Psáry s cílem umožnění konverze stávající stavby rodinného domu na domov pro seniory.

Rámcový rozsah úpravy podmínek využití a prostorového uspořádání dotčených pozemků vymezených v rámci ploch BX je uveden v příloze návrhu zadání změny č. 1 ÚP Psáry a zobrazen černou přerušovanou čarou níže na podkladu platného ÚP Psáry.

Součástí záměru bude rovněž prověření dopravního propojení ulic Antonína Šimka a Na Stráni, zobrazené červenou šipkou níže na podkladu platného ÚP Psáry.

Výřez platného ÚP Psáry se zobrazením záměrů navrhované změny č. 1 ÚP Psáry



c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny je zajištění efektivního využití stávajícího rozsáhlého objektu RD včetně související zahrady a doplňkových staveb pro rozšíření nabídky občanského vybavení v obci.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Dle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. 023560/2026/KUSK) je vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. V tomto stanovisku je dále konstatováno, že orgán posuzování vlivů na životní prostředí rovněž nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Psáry na životní prostředí (tzv. SEA). Vyhodnocení vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území proto není požadováno.

e) Požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace

- Obsahový standard návrhu změny č. 1 ÚP Psáry včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování územně plánovací dokumentace v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh změny odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh změny č. 1 ÚP Psáry upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě a úplného znění po změně včetně digitální podoby změny a úplného znění po změně včetně dat změny a úplného znění ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.

PŘÍLOHA Č. 1 – RÁMCOVÝ ROZSAH ÚPRAVY PODMÍNEK VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH BX

Pozn.: Červeně je označen nový text, červeně s přeškrtnutím je označen rušený text podmínek využití a prostorového uspořádání ploch BX.

~~BX~~ — BYDLENÍ JINÉ

OX OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ

Hlavní využití

~~Rodinné domy v rozsáhlých zahradách se specifickým vybavením~~

Domov pro seniory (zařízení sociální péče) a související stavby

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s ~~bydlením~~ provozem domova pro seniory (zejména garáže, zahradní altány, zimní zahrady, venkovní sauny).

Stavby nezbytné pro provoz a údržbu zahrad (zejména kůlny, technické zázemí, sklady zahradního náčiní, skleníky).

Nekrytá sportovní hřiště vč. zázemí.

Veřejná prostranství, parky, sady, ochranná zeleň, vodní plochy vč. bazénů.

Technická infrastruktura.

Dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Komerční služby a administrativa za podmínky, že bude zřízeno jako součást ~~rodinného domu~~ domova pro seniory a že svým provozem nenaruší obytný a rekreační charakter okolního území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).

Bydlení jako součást domova pro seniory, a dále bydlení za podmínky, že se jedná o byty pro zaměstnance domova pro seniory.

Nepřípustné využití

Stavby pro rodinnou rekreaci, bytové domy, výroba, čerpací stanice pohonných hmot.

Jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Charakter	Nadstandardní bydlení městského typu v rozsáhlých zahradách. Areál utvářený souborem staveb v rozsáhlé zahradě. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Minimální velikost stavebního pozemku	5000 m ²
Zastavěná plocha pozemku	Maximálně 500 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku.
Maximální zastavěná plocha	2000 m ² pro všechny nadzemní stavby v rámci vymezené plochy OX s výjimkou samostatné stavby čistírny odpadních vod a s výjimkou doplňkových drobných staveb do velikosti 40 m ² zastavěné plochy (stanovené pro jednotlivou doplňkovou stavbu)
Koeficient zeleně	0,7
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví; 8 m 2 nadzemní podlaží a podkroví; 12 m
Maximální počet bytů	2 na stavební pozemek

- v pásmu ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků nelze umisťovat nové nadzemní stavby. Stávající stavby lze rozšiřovat pouze ve směru od lesních pozemků (podrobnější podmínky viz PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY)
- Dešťové vody ze střech ~~novostaveb RD~~ budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy stavebního pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.
- ~~Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV~~

Při územním rozhodování o umístění staveb ~~RD~~ budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).

Domovem pro seniory se rozumí pobytové zařízení sociální péče zajišťující ubytování a bydlení pro seniory. Součástí souboru staveb tvořících domov pro seniory jsou pokoje pro ubytování seniorů, byty pro zaměstnance, ordinace lékaře, recepce, kanceláře, kuchyně a jídelny, hygienická zařízení, společenské místnosti, úklidové místnosti, skladové prostory, garáže, zimní zahrady nebo pergoly, bazén