



Městský úřad Černošice
odbor územního plánování
Karlštejská 259
252 28 Černošice

Spis. ZN.
Naše č.j./Vaše č.j.
vyřizuje:
tel./e-mail:

S-MUCE 54709/2026/OUP/Zv
MUCE 56519/2026 OUP
Ing. arch. Klára Zvěřevová, kancelář č. 3.06
221982529/klara.zverevova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 10.4.2026

PŘEDLOŽENÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMÍHO PLÁNU PSÁRY S VYJÁDŘENÍM POŘIZOVATELE ZASTUPITELSTVU OBCE K PROJEDNÁNÍ

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 1. 4. 2026 od Obce Psáry, IČO 00241580, se sídlem Pražská č.p. 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry, podnět na pořízení změny územního plánu podaný **AS private trust 2, svěřenský fond, IČO 10763961, svěřenský správce MATEJ ŠIMEK, Antonína Šimka 1000, 252 44 Psáry**, týkající se změny ve vymezení ploch na pozemcích parc. č. 1023/1 a st. 768, k. ú. Psáry, obec Psáry (dále také jen „podnět“).

Pořizovatel podnět posoudil podle ustanovení § 110 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 111 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému podnětu vydává následující **vyjádření**:

Podnět spočívá v návrhu na změnu ve vymezení plochy na pozemcích parc. č. 1023/1 a st. 768, k. ú. Psáry, a to v přeřazení ze stávající plochy „BX bydlení jiné“ do plochy občanského vybavení, např. do nově definované plochy „OX občanského vybavení jiné“. Záměrem je následné využití staveb a pozemků pro domov pro seniory - zařízení sociální péče. V navrhovaném zadání přiloženém k podnětu je obsažen návrh podmínek využití pro navrhovanou plochu včetně podmínek prostorového uspořádání. Součástí záměru bude rovněž prověření dopravního propojení ulic Antonína Šimka a Na Stráni, zobrazené červenou šipkou níže na podkladu platného ÚP Psáry.

Podle ustanovení § 110 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel podnět posuzuje z hlediska souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, se stanovisky podle § 109 odst. 3) stavebního zákona a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Podnět v souladu s ustanovením § 109 odst. 1 stavebního zákona podala osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. Podnět obsahuje náležitosti dle § 109 odst. 2 a 3 stavebního zákona, jeho součástí jsou návrh obsahu zadání změny územního plánu a stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny z hledisek vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh zadání změny splňuje obsahové náležitosti dle požadavků stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále „vyhláška“). Obsah návrhu zadání je zpracován v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky. Zadání rovněž v souladu s ustanovením § 59 odst. 2 obsahuje požadavek na zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace a úplného znění po změně v jednotném standardu. V rámci změny územního plánu bude celý ÚP Psáry upraven do aktuální verze jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Podnět splňuje formální požadavky dle stavebního zákona.

Dle cílů a úkolů územního plánování obsažených v ustanovení § 38 a § 39 stavebního zákona orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona mj. koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Záměr se týká specifické plochy bydlení nacházející se v okrajové části sídla, mimo přímou vazbu na obytnou zástavbu. Plocha zahrnuje rozlehlý stavební pozemek stávajícího rodinného domu, je z převážné části obklopena lesním pozemkem. V blízkém okolí se nacházejí lokality staveb pro rodinnou rekreaci.

Obec Psáry je dynamicky se rozvíjející sídlo v zázemí Prahy, nacházející se v OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha, která se vyznačuje vyšší koncentrací obyvatel a zvýšenými požadavky na změny v území. Obec Psáry má v současné době cca 4 300 obyvatel, v souvislosti se zvyšujícím se počtem obyvatel narůstají i potřeby na zajištění sociálních služeb a zařízení. Obec v současnosti zařízením pečujícím o seniory nedisponuje. Vymezení plochy pro občanské vybavení uvedeného druhu proto odpovídá veřejnému zájmu na zajištění potřeb obyvatel a tím k přispění k vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Záměr zároveň odpovídá požadavku stavebního zákona na hospodárné využívání území zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel, neboť se jedná o pozemek v zastavěném území. Součástí záměru je prověření odpovídajícího řešení dopravní obsluhy pozemků.

Úkolem územního plánování je rovněž prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů. Předmětná plocha se nachází v těsném sousedství s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je zajištěna zákonem a je veřejným zájmem. Ve změně územního plánu je proto nutné prověřit stanovení podmínek tak, aby dopady a důsledky využití plochy občanského vybavení na plochy lesa byly minimalizovány. Při prověření uvedených střetů a dalších podmínek vyplývajících z odlehle polohy (dopravní obsluha, vliv na krajinný ráz), je prověření pozemků do plochy pro navrhovaný účel vhodné a v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona.

Ze stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny z hledisek vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a z hlediska vlivů na životní prostředí vyplývá, že v souvislosti se změnou územního plánu není třeba zpracovávat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Politika územního rozvoje České republiky v aktualizovaném znění ani Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizovaném znění neobsahují v dotčeném území žádný záměr, který by byl s navrhovaným podnětem v rozporu.

Na základě výše uvedeného posouzení pořizovatel dospěl k závěru, že předložený podnět je v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 110 stavebního zákona.

Pořizovatel proto v souladu § 111 odst. 2 stavebního zákona **předkládá** příslušnému schvalujícímu orgánu obce Psáry (dále jen "schvalující orgán") **Návrh zadání změny Územního plánu Psáry** k projednání.

Souhlasí-li schvalující orgán s návrhem zadání změny, rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace a schválí její zadání. Nesouhlasí-li schvalující orgán s návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě, nebo jej zamítne.

Schvalující orgán může podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace úhradou nákladů podle § 91 odst. 1 a § 92 tím, kdo dal ke změně podnět.

Příloha: Návrh zadání změny č. 1 ÚP Psáry

Ing. arch. Klára Zvěřevová
vedoucí odboru územního plánování
"otisk razítka"

Obdrží:

Obec Psáry, IDDS: rvhbuxe

Na vědomí:

AS private trust 2, svěřenský fond, IDDS: pfcmix8