

An aerial photograph of a rural landscape. The top half shows a mix of agricultural fields in various shades of green and brown, interspersed with patches of forest. A small industrial or commercial area with several large buildings is visible in the upper left. The middle section features a dense cluster of residential buildings, likely a village or small town, with a network of roads and paths. The bottom half is dominated by a large, dark green forested area. The overall image has a muted, slightly desaturated color palette.

MOBA

Návrh zadání změny č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Návrh zadání změny č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Pořizovatel:

MOBA studio s.r.o.
Nad Přehradou 404/5
109 00 Praha 10
+420 222 222 521
ID datové schránky: mb5cici

Pověřený zastupitel:

starosta Milan Vacha

Výkony pořizovatel:

Ing.arch. Igor Kovačević PhD.
kovacevic@moba.name
+420 603 81 00 83

Zpracovatel změny č.6:

MArch. Ing.arch. Yvette Vašourková
vasourkova@ccea.cz
+420 604 847 510

Zaměřujeme se na současné město.

CCEA se podílí na definování středoevropské kultury.

[Centre for Central European Architecture]

MOBA se věnuje výzkumu, architektuře a vizím měst.

A: U Půjčovny 4, 110 00 Praha 1

Tel | Fax: 00420 222 222 521

email: info@ccea.cz studio@moba.name

www: ccea.cz moba.name

Datum 12/2015

Obsah zadání

ve smyslu vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška 500/2012 Sb

Úvod – základní údaje

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

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

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo 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,

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Návrh zadání změny č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Úvod – základní údaje

Obec Psáry spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice. Obecní úřad Jesenice je pověřeným stavebním úřadem obce Psáry. Obec Psáry má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany (ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany), schválený dne 16. července 1998, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou (OZV) obce Psáry č. 3/1998. V následujícím období byly pořízeny čtyři změny ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany, a to

- 1. změna, schválená 25. března 2002, OZV obce Psáry č. 4/2002
- 2. změna, schválená 10. října 2002, OZV obce Psáry č. 6/2002
- 3. změna, schválená 13. října 2004, OZV obce Psáry č. 26/2004
- změna č. 4, vydaná 16. února 2009 jako opatření obecné povahy č. 1/2009, která nabyla účinnosti dne 4. března 2009 a
- změna č. 5, vydána dne 22. listopadu 2012 jako opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP, která nabyla účinnosti dne 7. prosince 2012

Důvod pro pořízení změny č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

O zpracování změny č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany rozhodlo zastupitelstvo obce Psáry dne 24.6.2015 v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) na návrh fyzické osoby dle § 44 odst. d) stavebního zákona.

Důvodem změny č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany je vytvoření ucelené části obce Psáry dle studie Ideální Satelit která stanovila posilování centralit obce Psáry a Dolní Jirčany a rozvíjení více center obce s akcentem na náves v Dolních Jirčanech a náves Psáry. S ohledem že se historická náves Psáry je dnes spíše dopravním prostorem a že většina okolních domu jsou domy pro bydlení je nutné umožnit vznik plnohodnotného centra Psár. Jako jediné místo kde je možné uvažovat o rozšíření návsi jsou právě pozemky který budou dotčený touto změnou č. 6. ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany. Aby vznikl plnohodnotné centrum Psár je nutné zajistit ne jen primární služby ale i odpovídající počet obyvatel který budou trvale bydlet v lokalitě.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Obec Psáry se skládá ze dvou historických obcí Psáry a Dolní Jirčany. Obec je vzdálená 20 km od centra Prahy je vstupní branou do přírodních parků Střed Čech a Velkopopovicko. Na jihovýchodní straně vesnice začíná první kontinuální les při cestě z Prahy.

Psáry a Jirčany vyrostly jako dvě samostatné obce. Násilné administrativní sjednocení obcí provedené komunisty z ideologických důvodů v období po druhé světové válce bylo krokem politickým. Nynější urbanistická struktura je tvořena dvěma celky s vlastními centry propojenými hlavní příjezdovou komunikací. V těžišti těchto center je umístěna správa – obecní úřad.

Jedním ze zásadních rozhodnutí, která učinila obec Psáry při V. změně územního plánu, je rozhodnutí odvrátit trend neustálého rozšiřování a zastavovaný zemědělské půdy a vytvoření dlouhodobého rámce rozvoje a počtu obyvatel obce. Při posuzování V. změny územního plánu bylo prokázáno, že obec má ve svém vnitřním prostoru nevyužité rezervy a řadu nezastavěných pozemků a že další rozšiřování zastavěného území může vytvořit daleko větší tlaky na samosprávu.

Změna č. 6. ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany tvoří jednu z hlavních rezervních ploch v lokalitě Psáry je přímo u komunikace sil. III/1051 mezi obcemi Libeň – Psáry a navazuje na historickou náves Psáry.

S ohledem na specifickou historii obcí identifikujeme centrality - dvě návsi a Štědřík a lokálně důležitá místa, jako jsou hřiště, Kukulák, škola, kostel a další. Centrality jsou klíčová místa veřejného života obce, místa pro setkávání větších či menších skupin obyvatel. Hlavní centrality představují historicky zažitá jádra původně samostatných obcí – návsi Dolní Jirčany a návsi Psáry. Budoucí potenciál nabízí centralita Štědřík.

Změna č. 9 ÚP obce Jirny je orientačně vyznačena v přiloženém grafickém schématu, který není povinnou přílohou zadání.

Návrh zadání změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany bude projednán v souladu s novelou stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění a dle výsledků projednání upraven.

Dokumentace změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany bude respektovat základní koncepci všech nadřazených územně plánovacích dokumentací a podkladů - Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje i závaznou urbanistickou koncepci vycházející z platného ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany.

a) 1. Požadavky na urbanistickou koncepci v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Změna č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany mění a sjednocuje rozdílná funkční využití a nově definuje regulativy v lokalitě v blízkosti návsi Psáry v katastrálním území Psáry. Touto změnou bude potvrzené polyfunkční uspořádání obce Psáry která má svoje tři historická centra: náves Dolní Jirčany, náves Psáry a lokalitu Štědřík. Změnou č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany bude posílena nynější urbanistická struktura dvojí obcí a jejich center která byly ověřena v projektu Ideální Satelit. Všechna centra jsou propojena hlavní příjezdovou komunikací č. II / 105 a komunikace sil. III/1051 mezi obcemi Libeň – Psáry.

V duchu posilování center obce dojde k scelení dvou funkčních ploch SN (smíšené obytné) a B (bydlení) a její transformací na plochy které budou více odpovídat centru obce a které budou zajišťovat dominantní funkci bydlení a občanské a komerční vybavenosti. Nové funkční využití plochy bude SC smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost. Od změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany očekáváme že dojde k realizaci.

Požadavky na ochranu památek

Nemovitě kulturní památky, zapsané ve statním seznamu nemovitých kulturních památek nejsou dotčené.

a) 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Plochy dotčené změnou č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany budou napojeny na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Nakládání s odpady

Obec má vydanou obecně závaznou vyhlášku i nakládání s odpady, která bude respektována. Je vedena evidence o odpadech. Náklady s odpady je standardní a odpovídá platné legislativě. Způsob likvidace odpadů bude řešen v návrhu.

a) 3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Změnou č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nebudou dotčený stávající prvky ochrany přírody a krajiny. PUPFL ani OP lesa není dotčeno.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Při naplňování stávajícího schváleného územního planu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany a jeho změn nebylo potřeba prověřovat žádné územní rezervy pro využití pro potřeby obce. Ani územně analytické podklady kraje a obce s rozšířenou pravomocí žádné územní rezervy nesledují.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Ve změně č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany se nepředpokládá vymezování nových veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

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, v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Změna č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nevymezuje plochy, ve kterých bude naplnění obsahu územního planu podmíněno zpracováním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení, v souvislosti změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Návrh č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nebude zpracován ve variantách

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsahová struktura dokumentace (jedna se o změnu stávajícího územního planu) nemůže být novelou stavebního zákona narušena a dokumentace musí být vnitřně provázaná s platným ÚP. Textová část bude zpracovaná dle vyhlášky č. 500/2006 v platném znění, grafická část bude navazovat na schválený ÚP a bude v maximální možné míře odpovídat také vyhl. č. 500/2006 v platném znění, i když bude respektovat původní dokumentaci, a bude doplněna o výkres základního členění území (pouze pro lokalitu změny).

I. Změna č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany bude obsahovat:

- textovou část v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k Vyhl. č. 500/2006 v platném znění,
- grafická část bude zpracovaná v souladu s § 16 Vyhl. č. 500/2006 v platném znění, v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezu v měřítku 1:5000 (případně 1:1000 pro lokalitu změny).

a) Výkres základního členění území s vyznačením navrhovaných územních změn ve využití území

b) Hlavní výkres změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany s určeným funkčním využitím a návrhem veřejné infrastruktury

Nebude zpracovaná etapizace.

II. Odůvodnění Změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany bude obsahovat:

- textovou část v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k Vyhl. č. 500/2006 v platném znění,
- grafická část bude zpracovaná v souladu s § 16 Vyhl. č. 500/2006 v platném znění, v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezu v měřítku 1:2880 (případně formou nového výkresu celého správního území obce – v tom případě se bude jednat o měřítko 1:5000).

a) Koordinační výkres s limity využití území, pokud se s ohledem na rozsah lokality bude jevit potřebný

III. Registrační list v souladu s přílohou č. 16 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění, Návrh změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany bude zpracován ve 4 vyhotoveních.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany na udržitelný rozvoj území.

Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj vyplívající ze změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany nepřesahují požadavky vyplívající z Politiky územního rozvoje ČR a ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a z územně analytických podkladů vydaných obcí s rozšířenou pravomocí Černošice.

Na územích vymezených změnou č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany se nenachází lokalita soustavy Natura 2000, jedná se o zastavitelné území.

Nové funkční využití plochy SC smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost, vzhledem k tomu že se nachází ve zastavěném území s dobrým napojením na dopravní a technickou infrastrukturu a vzhledem na celkový rozsah změny č. 6 nevyvolává požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.



Příloha k zadání změny č.6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany
zpracovala: MArch. Ing.arch. Yvette Vašourková
datum: 12/2015