

V Y H L Á Š K A

obce Psáry č. 3/98

O ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍCH ÚTVARŮ PSÁRY, HORNÍ A DOLNÍ JIRČANY PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

PSÁRY A DOLNÍ JIRČANY

Na základě čl. IV bodu 1 usnesení Obecního zastupitelstva v Psárech ze dne 16. července 1998 vydává starosta obce Psáry podle § 24 a § 45 písm. l) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu sídelních útvarů Psáry, Horní a Dolní Jirčany (dále jen „územní plán“), pro katastrální území Psáry a Dolní Jirčany, schváleného Obecním zastupitelstvem v Psárech dne 16. července 1998.
- (2) Vyhláška stanoví závazné regulační funkčního využití a prostorového uspořádání území obce Psáří pro katastrální území Psáry a Dolní Jirčany, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území (viz příloha č. 1 této vyhlášky).
- (3) Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit (viz příloha č. 2 této vyhlášky) a vymezuje územní systém ekologické stability.

Článek 2 Kozsah územní platnosti

Vyhláška platí pro území obce Psáry vymezené katastrálními územními Psáry a Dolní Jirčany (dále jen „řešené území“).

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

Článek 3 Závazné regulační funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území

- (1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činnosti při využívání území obce.

(2) V řešeném území je možno umísťovať stavby a zariadení,¹⁾ povolovať je,²⁾ povolovať jejich zmeny³⁾ a zmeny jejich užívání⁴⁾ a rozhodovať o zmene využítí územia⁵⁾ jen v souladu se schválenými regulačními funkčními využití a regulačními prostorového uspořádání území (viz příloha č. 1 této vyhlášky). Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zariadení.⁶⁾

(3) Užívání dosavadních staveb a zariadení a dosavadní využití územia, které není v souladu se schválenými regulačními funkčními využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 87 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).

(4) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulačních funkčních využití území (příloha č. 1 této vyhlášky) a jsou vymezeny ve výkresech č. 2 – „Urbanistický a dopravní návrh“, č. 3 – „Krajinné prostředí“ a č. 8 – „Ochrana zemědělského a lesního půdního fondu“.

(5) Katastrální území Psáry a Dolní Jirčany se člení na

a) části území určené k zastavění

1. Bydlení městského typu nízkopodlažní
2. Luxusní nízkopodlažní bydlení městského typu
3. Nájemní domy středněpodlažní
4. Chaty v urbanizovaném území – zóna „A“
5. Chaty v krajinném prostředí – zóna „B“
6. Chaty v lesních krajinných zónách – zóna „C“
7. Veřejné služby a vybavenost
8. Komerční služby a vybavenost
9. Hřbitov
10. Komerční tělovýchova a sport
11. Nekomerční tělovýchova a sport
12. Průmyslová výroba, sklady, těžba
13. Zemědělská výroba
14. Plochy technického vybavení
15. Dálnice D3
16. Obchvatová komunikace K1
17. Silnice II. a III. tř.
18. Místní komunikace obslužné
19. Účelové komunikace

b) části území nezastavitelné

1. Veřejná, rekreační, doprovodná a rozptýlená zelen
2. Krajinná zóna s dominantní přírodní funkcí
3. Krajinná zóna smíšená
4. Územní systém ekologické stability

1) § 32 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 7 až § 9 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

2) § 54 zákona č. 50/1976 Sb.

3) § 1 vyhlášky č. 85/1976 Sb.

4) § 85 zákona č. 50/1976 Sb.

5) § 10 vyhlášky č. 85/1976 Sb.

6) Oddíl 5 zákona č. 50/1976 Sb.

Oddíl 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb.

(7) Pro každou část území je v regulativech funkčního využití a prostorového uspořádání stanoveno

- a) určené využití území,
 - b) přípustné využití území,
 - c) nepřípustné využití území,
 - d) pravidla pro uspořádání území.
- (8) Pravidla pro uspořádání území určují závazné požadavky na jeho funkční, objemové a plošné uspořádání a architektonické zásady nové navrhovaných a umísťovaných staveb a změn stávajících staveb.

Článek 4

Požadavky na využití území

(1) Zastavba pozemků určených k zastavení v návrhovém období musí být konkretizována projednanou urbanistickou studií⁷⁾ schválenou obecním zastupitelstvem, a to ještě před územním řízením o první stavbě v dané lokalitě.

(2) Vystavba na zemědělské půdě bude prováděna postupně od hranice současně zastavěného území obce.⁸⁾

(3) V řešeném území je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci.⁹⁾

(4) Posloupnost využití jednotlivých ploch v rámci I. a II. etapy návrhu územního plánu se stanoví podle zájmu o jejich využití při respektování pravidla, že k zastavění ploch určených pro zastavbu v II. etapě smí být přistoupeno až po vyčerpání 70 % ploch I. etapy.

(5) Po dni účinnosti této vyhlášky nesmí být vydáno žádné územní rozhodnutí pro nové stavební plochy, které nebudou v souladu s dokumentací „Vliv navrhované urbanizační povodí na Zahoránský potok a další drobné vodní toky“.

Článek 5

Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

(1) Územní systém ekologické stability je vymezen na výkrese č. 3 – „*Krajinné prostředí*“. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů¹⁰⁾ a stanovené regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území dle přílohy č. 1 této vyhlášky.

(2) V časové vazbě na náhrst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 6

Veřejně prospěšné stavby

(1) Seznam ploch pro navržené veřejně prospěšné stavby je uveden v příloze č. 2 této vyhlášky. Plochy jsou vymezeny ve výkrese č. 7 – „*Veřejně prospěšné stavby*“.

7) Článek 8 odst. 1 této vyhlášky.

8) Článek 8 odst. 8 této vyhlášky.

9) § 47 až 58 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecních technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

10) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

(2) Vymezení ploch pro navrhované veřejné prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) a c) stavebního zákona, pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 7 Vymezení některých pojmů

(1) Urbanistická studie¹¹⁾ řeší podrobněji část území (lokality) určenou územním plánem k využití v etapě návrhu a stanoví zejména regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (např. uliční a stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemku aj.) jako podklad pro územní rozhodování.

(2) Nerusícními službami, nerusíci výroba a nerusící občanskou vybaveností, se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenanušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve staveb a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

(3) Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

(4) Maloobchodním zařízením se rozumí stavba pro obchod sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samostatně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou do 800 m².

(5) Zastavěnou plochou se rozumí plocha hlavní stavby ohrazená pravoúhlými příměry vnějšího lince svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(6) Index podlažních ploch (Ipp) udává přírůstný poměr plochy nadzemních podlaží k ploše pozemku.

(7) Koefficient zastavění (Kz) udává poměr mezi plochou zastavěnou všemi objekty na pozemku a plochou pozemku.

(8) Současně zastavěným územím obce se rozumí ta část území obce, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na výkrese č. 8 – „*Ochrana zemědělského a lesního půdního fondu*“.

(9) Drobnou výrobou se rozumí výroba prováděná netovárním způsobem.¹²⁾

(10) Volnou krajinou se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.

(11) Zelení představuje zeleň původní a zeleň účelově vysazovanou. Patří sem např. ojedinelé stromy, skupiny stromů a keřů, roztroušené remízky, aleje, souvislé i nesouvislé zatravněné plochy, parky, zahrady, lesní a užitkové porosty.

11) § 4 zákona č. 50/1976 Sb., o územním řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;

§ 2 vyhlášky č. 84/1976 Sb., o územně plánovací podkladěch a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.

12) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(12) Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

Úplná dokumentace územního plánu sídelních útvarů Psáry, Horní a Dolní Jirčany je uložena na

- a) Obecním úřadu v Psárech,
- b) Obecním úřadu v Jesenicích,
- c) Stavebním úřadu v Jesenicích,
- d) Městském úřadu v Jílovém u Prahy,
- e) Okresním úřadu Praha-západ, ref. regionálního rozvoje, odd. územního plánování.

Článek 9

Přílohy vyhlášky

Nedílnou součástí této vyhlášky jsou

- a) příloha č. 1 – Regulační funkčního využití a prostorového uspořádání území,
- b) příloha č. 2 – Veřejně prospěšné stavby.

Článek 10

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 15. srpna 1998 a platí na dobu neurčitou. Její platnost může být zrušena pouze novou vyhláškou ke změnám schváleného územního plánu nebo k nově schválenému územnímu plánu obce.

V Psárech dne 29. července 1998



.....
razítko obce

Josef Z e l a
starosta



.....
razítko obecního úřadu

Vyvěšeno: 30. července 1998

Sejmuto: 15. srpna 1998