



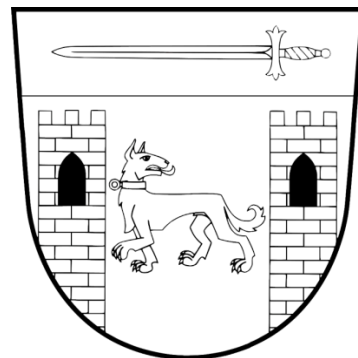
# ÚZEMNÍ PLÁN PSÁRY

TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ



# ÚZEMNÍ PLÁN PSÁRY

## ODŮVODNĚNÍ



### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Psáry  
Pražská 137, 252 44 Psáry

Datum nabytí účinnosti

.....

Pořizovatel

Městský úřad Černošice  
Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Podpis oprávněné úřední osoby

Otisk úředního razítka

.....

.....

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zadavatel	Obec Psáry Pražská 137, 252 44Psáry
Pořizovatel	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejnská 259 252 28 Černošice
Zpracovatel	Ing. arch. Jan Veisser autorizovaný architekt ČKA 4543
Zpracovatelský tým	Ing. arch. Kristýna Jirsová Ing. arch. Jan Hora Ing. arch. Karolína Cebová Ing. arch. Klára Mačková Bc. Barbora Ochotná Ing. Adolf Jebavý / doprava Ing. Eliška Zimová / krajina Číslo autorizace: 645 Typ autorizace: ÚSES, KA
Datum	5. 9. 2022

### [3] ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

#### NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	7
B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....	7
C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	8
D. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....	8
E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NARHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	8

#### NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 ODS. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

F. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM – ZÚR 15	
G. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	16
H. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	17
I. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ 17	
J. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	17
K. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	17
L. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 ZOHLEDNĚNO .....	17
M. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	18
M.1. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	18
M.2. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	19
M.3. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	21
M.4. KONCEPCE INFRASTRUKTURY .....	24
M.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	34
M.6. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	35
M.7. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT .....	36
M.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	37
M.9. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÝCH PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	37
M.10. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÝCH PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	38
N. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	38

## [4] ODŮVODNĚNÍ – GRAFICKÁ ČÁST

- 4A Výkres širších vztahů (1:100 000)
- 4B Koordinační výkres (1:5 000)
- 4C Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1:5 000)

### [3] ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

## NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.

# A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Širší vztahy jsou zaneseny ve výkrese 4A Výkres širších vztahů.

Psáry a Dolní Jirčany leží v rozvojovém území jižně od Prahy mezi Jesenicí a Jílovým u Prahy na rozhraní mezi zemědělskou venkovskou krajinou a lesy na jihovýchod od Psár, které navazují na Posázaví.

Katastrální území Dolní Jirčany a Psáry hraničí s obcemi Jesenice, Horní Jirčany, Sulice, Libeř a Zlatníky. Propojení s okolními obcemi dostatečnou silniční sítí je zásadní. Zejména propojení silniční sítě s Horními Jirčanami je poddimenzované, neodpovídá současnému provozu. Územní plán tento fakt řeší zkapacitněním komunikace ul. Hlavní navazující na k.u. Horní Jirčany. Propojení severojižní je dostatečné zejména s výhledem výstavby dálnice D3. Koridor D005 dálnice D3 prochází po východní hranici katastru.

V návaznosti na Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje je doplněna struktura cyklistických a pěších cest.

V Dolních Jirčanech se nachází objekt školy, která je využívána i obyvateli okolních obcí. Naopak Praha je cílem dojížděky za prací a veškerou vyšší občanskou vybaveností, částečně je využívána i vybavenost okolních měst (zejména Jesenice).

Jižní částí k.u. Psáry prochází prvky regionálního ÚSES RBK 1196 (mezi RBC Osnický les a Les u Radlíku) a RBK 1200 napojující RBC Gryblá na RBK 1196. Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Jako podklad sloužila Územní studie krajiny správního obvodu Černošice. Některé prvky ÚSES Územní plán upřesňuje a upravuje se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Jsou respektována ložiska nerostných surovin (Chráněné ložiskové území Dolní Jirčany č. 12540000, ložisko cihlářské suroviny č. B3125400 a v současné době netěžený dobývací prostor č. 70504) nacházející se v severozápadní části obce. V návrhu je zohledněna existence poddolovaných území 2216 a 2215.

# B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu obce Psáry, schválené 13. 12. 2017, je v dokumentaci zohledněno v plném rozsahu. Je integrální částí grafické i textové části.

Zadání neobsahovalo požadavek na varianty řešení územního plánu, a proto byl návrh tohoto plánu vypracován pouze v jedné variantě.

## **C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Do katastru obce Psáry nezasahuje záležitost nadmístního významu, která by nebyla řešena v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Ani obec sama vznik žádné takové záležitosti nenárokuje.

## **D. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Prvky regulačního plánu nebyly vymezeny.

## **E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Rozsah záborů zemědělské půdy byl držen na nutném minimu. Z hlediska širších vztahů jsou respektovány vazby řešeného území na okolní obce a ÚSES. Západní část k.ú. Psáry a Dolní Jirčany se nachází na půdě v I. třídě ochrany. Rozvoj tímto směrem od obce je tedy silně omezen.

### **ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU I A II. TŘÍDY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**

Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu je území navazující na samotné sídlo Psáry a Dolní Jirčany ze severu a západu pokryto z velké části půdou vyšší třídy ochrany. Z jihu a východu je rozvoj omezen lesy s ochranou PUPFL.

Územní plán vyhodnotil plochy, které již byly vymezeny jako zastavitelné v původní územně plánovací dokumentaci obce Psáry a některé v odůvodněných případech převzal. Tyto plochy územní plán zpřesňuje podle hranice parcel, vlastnických vztahů a vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících urbanistickou koncepci, resp. návrh zastavitelných ploch, je dále morfologie terénu. Při návrhu nových ploch bylo bráno v úvahu i urbanistické založení sídla a s ním spojená ochrana hodnot. Nově navrhované plochy respektují stávající cenné urbanistické struktury obou sídel, jsou navrženy vždy v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám obce. Jejich vymezení nikterak nezhoršuje možnosti obdělávání zemědělských ploch navazujících na sídlo. Je kladen důraz na to, aby nedocházelo ke srůstání sídel, a to nejen Dolních Jirčan a Psár, ale také Horních a Dolních Jirčan.



Koridor dálnice K0 je vymezen na samém okraji katastrálního území. Přibližný zábor půdního fondu pro tento koridor byl odhadnut na základě dostupné dokumentace.

Koridor přivaděče K1 je vymezen o celkové délce 1,3 km. Pro stanovení přibližného záboru půdního fondu pro tento přivaděč byla stanovena předpokládaná šířka komunikace 9,5 m.

#### Tabulka záboru ZPF:

Označení	Název	Navržené využití	Převzato z předchozího UP	odůvodnění	k.ú.	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					bez BPEJ
							I.	II.	III.	IV.	V.	
Z 01	U Cihelny	T	Ano, rozšířeno	veřejný zájem, logická návaznost na průmyslový areál	Dolní Jirčany	0,74	0,26		0,48			
Z 02	Nová škola	OV	Ano, rozšířeno	veřejný zájem, logická návaznost na stávající školu	Dolní Jirčany	1,49	1,18			0,31		
Z 03	U Křížku	OV, BV2, P, ZU	Ne	veřejný zájem, lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	1,27	1,27					
Z 04	Na Lukách – Polní	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	1,60	1,60					
Z 05	K Lůžku	BI	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,75		0,43		0,32		
Z 06	Zátokova	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,12		0,12		-		0,95
Z 07	Prašná	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,43		0,43				
Z 08	Pod Třešňovkou	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,84		0,41		0,43		
Z 09	Pod Vysokou	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	3,32		2,86		0,46		
Z 10	Sportovců	OS1	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	4,04		3,77		0,27		
Z 11	Pod školou	SC1, P	Ano	rozvojová plocha v přímé návaznosti na centrum Dolních Jirčan	Dolní Jirčany	3,97	3,88			0,09		
Z 12	V Třešňovce	BI, P	Ano	scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,90				0,90		
Z 13	Slepá – U Potoka	OS2	Ano, rozšířeno	umožněno pouze přírodě blízké využití	Dolní Jirčany	2,07	1,04		1,03			

Ozn ač ení	Název	Navrže né využití	Převzato z předchozího UP	odůvodnění	k.ú.	Souhrn výměry záboru (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.	bez BPEJ
Z 14	U Lesa	OV	Ne	veřejný zájem, určeno pro lesní školku	Dolní Jirčany	0,03					0,03	
Z15	U Kukaláku	OS2	Ano, zmenšeno	umožněno pouze přírodě blízké využití	Dolní Jirčany	0,50				0,04	0,46	
Z 16	Nový hřbitov	OH	Ne	veřejný zájem, logická návaznost na stávající hřbitov	Psáry	0,41			0,41			
Z 17	U Hřbitova	BI, BV2, P	Ano	kontinuita územního plánování	Psáry	9,41	8,00		1,41			
Z 18	Ke Kukaláku	P	Ne	veřejný zájem – nutné dopravní propojení	Dolní Jirčany	0,39				0,39		
Z 19	Mordýřka	RZ	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Psáry	0,71		0,71				
Z 20	Nad Zahořanským potokem	OS2, P	Ano	určeno pro rekreaci a sport na plochách přírodního charakteru	Psáry	5,94	5,73		0,21			
Z 21	Čistírna u potoka	T	Ano	veřejný zájem - nutná technická infrastruktura	Psáry	0,29			0,29			
Z 22	Za Lagunou	BV2, P	Ano	bezprostřední návaznost na zastavěné území	Psáry	1,51		1,30	0,21			
Z 23	Bezejmenná	BI, P	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Psáry	1,34		1,34				
Z 24	Ve Stráži	BI	Ano	stávající objekt	Psáry							0,01
Z 25	Pod Vápenkou	BV2, P	Ano	bezprostřední návaznost na zastavěné území	Psáry	0,32			0,32			
Z 26	Antonína Šimka	RI1	Ano	bezprostřední návaznost na zastavěné území	Psáry	0,07					0,07	
Z 27	Bába – Na Stráni	RI1, P	Ne	veřejný zájem – nutná dopravní infrastruktura	Psáry	0,11					0,11	
Z 28	Bába – Na Okraji	RI1	Ne	jedná se o stávající zahradu	Psáry	0,25			0,25			0,10
Z 29	Bába – U Lesa	RI1, ZP1, P	Ano	jedná se o stávající zahradu	Psáry	0,18		0,08			0,10	0,76
Z 30	Úvozová	RI1	Ne	jedná se o stávající zahradu	Psáry	0,01		0,01				0,12
Z 31	Na Stráni	RI1	Ne	jedná se o zahradu	Psáry	0,17					0,17	
Z 32	Ve Ztraceném	RI1	Ano	jedná se o zahradu	Psáry	0,19			0,19			0,01
Z 33	Hřiště u potoka	OS2	Ne	určeno pro rekreaci a sport na plochách přírodního charakteru	Psáry	0,99			0,99			
Označení	Název	Navržené využití	Převzato z předchozí	odůvodnění	k.ú.	Souhrn výměry záboru	I.	II.	III.	IV.	V.	bez BPEJ

			ho UP			(ha)						
Z34	Pražská	BH2	Ano	scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,43	0,42			0,01		
Z35	U Lůžka	P	Ano	veřejný zájem – nutná dopravní infrastruktura	Dolní Jirčany	0,10				0,10		
Z36	Houbová	SX, RI1	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,65				0,65		
Z37	Na Mokřínách	BI, P	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Psáry	0,31					0,31	
Z38	U Školy	BV2	Ano	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,27	0,27					
Z39	Zahrady u Laguny	RZ	Ne	scelení zastavěného území	Psáry	0,81		0,81				
Z40	Vodojem Na Vysoké	T	Ne	veřejný zájem – nutná technická infrastruktura	Dolní Jirčany	0,04				0,04		
Z41	Chaty v lese	RI2	Ne	stávající objekty	Psáry	0,004		0,004				0,1
Z42	U Štědříku	BV2	Ne	lokalita obklopena zastavěnými plochami, scelení zastavěného území	Dolní Jirčany	0,06	0,05				0,001	
Z43	Pod Bábou	P,	Ne	veřejný zájem, vytvoření místní komunikace	Psáry	0						
Z44	U Vysoké	P	Ne	veřejný zájem, vytvoření místní komunikace	Dolní Jirčany	0						
K 01	Na Splavech	LBC, LBK, ZP2		návrh USES	Dolní Jirčany	3,61	3,61					
K 02	Na Mokřém	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany	0,98	0,98					1,21
K 03	Za Cihelnou	L, AL		lesnická rekultivace	Dolní Jirčany	15,83	15,83					
K 04	Na Kopaninách	LBC, LBK, ZP2		návrh USES	Dolní Jirčany	2,90	2,79		0,11			
K 05	Na Stráňce	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany	1,82	0,98			0,84		
K 06	Za Humny	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany , Psáry	3,46	2,75		1,52			
K 07	Mordýřka	LKB, LBC, NP1		návrh USES	Psáry	1,84	1,84					
K 08	V Mordýřkách	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Psáry	1,19	1,19					
K 09	K Rybníku	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Psáry	0,61	0,61					

K10	U Lesa	NP1			Psáry	0,12		0,12				0,01
K11	Nad Úvozem	[L]		navržena ochrana PUPFL	Psáry	4,50		4,50				0,08
K12	Nad Štědříkem	NP1			Dolní Jirčany	netýká se						
K13	Za Třešňovkou	AP, W			Dolní Jirčany	netýká se						
K14	Za Školou	ZP2		návrh USES	Dolní Jirčany	0,36			0,35	0,01		
K15	Na Lukách	AL		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany	2,96	2,60		0,36			
K16	Nad Nádržkou	ZP1		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Dolní Jirčany , Psáry	4,95	4,95					
K17	Suchý poldr Pod Stráňkou	LBC, LBK, W		veřejný zájem – protipovodňové opatření	Dolní Jirčany	4,76	1,89		2,52	0,35		0,23
K18	Suchý poldr	LBK, W		veřejný zájem – protipovodňové opatření	Psáry	1,51		0,26	1,25			0,16
K20	Pod Hřbitovem	NP2		opatření pro zvyšování retenční schopnosti území	Psáry	0,97	0,29		0,68			

Koridor K0		2,66										
Koridor K1	celková plocha 2,7 ha, délka 1,3km, předpokládaná šířka záboru 9,5 m		1		0,3							
Celková výměra záborů dle tříd (ha):		64,2	17,96	12,88	5,21	1,251	3,74					

Celková výměra záborů 1. a 2. třídy (ha): **82,164**

Celková výměra záborů 1. až 5. třídy (ha): **101,505**

### **Tabulka ploch pro založení zemědělského půdního fondu:**

	Název	Navržená plocha s rozdílným způsobem využití	Navržené využití	k.ú.	Souhrn výměry (ha)
K13	Za Třešňovkou	AP- plochy zemědělské - pole	pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa, vykácenýkal	Dolní Jirčany	0,15

**Celková plocha založení ZPF: 0,15 ha**

## **Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)**

Územní plán navrhuje zábor pozemků PUPFL v co nejmenší nutné míře, a to takovým způsobem, který je z hlediska zachování celistvosti lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů co nejvhodnější. Vyjímány jsou dále plochy, které již ve skutečnosti nejsou lesními pozemky a nemají vhodné parametry pro lesní pozemky. Jedná se o uvedení do souladu se skutečností, přestože v katastru nemovitostí jsou evidovány jako lesní porosty.

Zároveň navrhuje nové plochy pro zakládání lesa převážně na plochách zeleně. Navrhované plochy pro zakládání lesa jsou situovány v lokalitách narušení celistvosti lesa a v místě rekultivace po těžbě.

**Tabulka záboru lesního půdního fondu:**

	Název	Navržená plocha s rozdílným způsobem využití	Navržené využití	k.ú.	Souhrn výměry (ha)
Z24	Ve Stráži	BI – bydlení individuální	stávající stavba pro rodinnou rekreaci	Psáry	0,006
Z26	Antonína Šimka	R11 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,07
Z27	Bába – Na Stráni	R11 - rekreace individuální v krajině P – plochy veřejných prostranství	stávající komunikace, stávající oplocená zahrada,	Psáry	0,11
Z28	Bába – Na Okraji	R11 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,35
Z29	Bába – U lesa	P – plochy veřejných prostranství R11 - rekreace individuální v krajině ZP1 – zeleň přírodního charakteru	stávající oplocená zahrada, komunikace, zeleň	Psáry	0,94
Z30	Úvozová	R11 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,13
Z31	Prostřední Bába	R11 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,17
Z32	Ve Ztraceném	R11 - rekreace individuální v krajině	stávající oplocená zahrada	Psáry	0,2
Z43	Pod Bábou	P – plochy veřejných prostranství	místní komunikace	Psáry	0,04
Z44	U Vysoké	P – plochy veřejných prostranství	veřejný zájem, vytvoření místní komunikace	Dolní Jirčany	0,1
K10	U Lesa	ZP3 – zeleň přírodního charakteru – blízké lesům	odlesněný pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa	Psáry	0,14
K12	Nad Štědříkem	ZP3 – zeleň přírodního charakteru – blízké lesům	pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa	Dolní Jirčany	0,17
K13	Za Třešňovkou	AP- plochy zemědělské - pole W – plochy vodní a vodohospodářské	pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa, vykácený	Dolní Jirčany	0,21

**Celková plocha záboru PUPFL :2,596 ha**

**Tabulka ploch pro založení lesa:**

Název	Navržené využití		k.ú.	Souhrn výměry (ha)
K03	Za Cihelnou	lesnická rekultivace	Dolní Jirčany	15,83
K11	Nad Úvozem	zalesněné pozemky s přímou návazností na pozemky s ochranou PUPFL	Psáry	4,58

**Celková plocha k zalesnění: 20,41 ha**

# **A. NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 Odst. 4 a 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

## **B. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM – ZÚR**

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3.

Řešení územního plánu není v rozporu s upravenými republikovými prioritami územního plánování, obec se nachází ve vymezené ploše OB1 Metropolitní rozvojové oblasti.

Naplnění republikových priorit v územním plánu Psáry:

- Územní plán Psáry byl navržen s ohledem na to, aby chránil a rozvíjel přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Při plánování rozvoje venkovského území obce Psáry byl brán zřetel na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- V rámci zpracování územního plánu Psáry bylo urbánní prostředí vytvořeno tak, aby prostorově nedocházelo k sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- V obci Psáry byly vytvořeny podmínky pro hospodárné využití zastavěného území (je podpořena možnost přestaveb, prostorový rozvoj zastavěného území je značně omezen).
- Je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury. V lokálních centrech Psár i Dolních Jirčan jsou navrženy plochy občanského vybavení.
- Jsou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání tzv. brownfields – zejména pro bývalé JZD Štědřík. Je zajištěno hospodárné využití zastavěného území a je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Prostorový rozvoj zastavěného území je značně omezen a je kladen důraz na zachování veřejné zeleně a minimalizace její fragmentace.
- Na území obce Psáry nebyly umístěny rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, zároveň byly respektovány veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany lokalit soustavy Natura 2000, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Byly vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability. Byly vytvořeny územní podmínky k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, pro zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.
- V rámci územně plánovací činnosti byly vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a zároveň byly vytvořeny podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Byly vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka nástroji územního systému ekologické stability. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury byl kladen rovněž důraz na zajištění migrační propustnosti krajiny.
- Možnostmi funkčního využití ploch obce byly vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo).
- Podle místních podmínek byly vytvořeny předpoklady pro prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury byla zachována prostupnost krajiny a minimalizován rozsah fragmentace krajiny.
- Řešení technické infrastruktury, zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod, bylo koncipováno tak, aby splňovalo požadavky na kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- Byly vytvořeny podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj.

V souladu s § 36 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byly respektovány vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) včetně 2. aktualizace.

Zásady územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace, které nabyly účinnosti dne 4. 9. 2018, jsou přímým nadřazeným územně plánovacím dokumentem pro obec.

Pro UP Psáry vyplývají tyto požadavky:

- Vymezení a zpřesnění koridoru D005 pro umístění dálnice D3 vč. souvisejících staveb.
- Vymezení a zpřesnění koridoru pro VPS D005 včetně souvisejících staveb.
- Vymezení regionálních koridorů územního systému ekologické stability RBK 1196 a RBK 1200 jako veřejně prospěšných opatření.

Požadavky jsou splněny.

Na území obce Psáry je vymezen stávající koridor technického vybavení – plynovod VTL. Přes území obce Psáry vede silnice II. třídy II/105 a silnice III. třídy III/1051. V ÚP Psáry je tato infrastruktura včetně ochranných pásem respektována.

Další požadavky týkající se ÚP Psáry:

- chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Je vymezen koridor vodních toků. Přírodě blízká společenstva jsou chráněna.

- chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.).

Je vymezena překryvná plocha „ORNÁ PŮDA OHROŽENÁ EROZÍ“, kde je navrženo provedení protierozních opatření.

- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině.

Zastavěné území se stabilizuje. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v nejnútnejší míře. Je dbáno na zamezení srůstání obcí.

- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně-historické hodnoty.

Není snižován obytný standard krajiny. Její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty jsou posíleny.

## **C. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Tento územní plán respektuje kulturní dědictví. Posiluje ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb:

Nemovité památky v území:

AREÁL KOSTELA SV. VÁCLAVA  
Psáry, Dolní Jirčany



#### PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21254/2-2288, stav ochrany: památkově chráněno

KATALOGOVÉ ČÍSLO:

1000132128

Dále tento územní plán chrání stavby okolo historických návší.

U nich je třeba při rekonstrukcích a revitalizacích respektovat jejich prostorové založení i měřítko a charakter staveb. V případě rekonstrukce obecního úřadu je potřebné, aby architektonické řešení bylo adekvátní významu stavby.

Jsou respektovány prvky ÚSES i významné krajinné prvky. Pozitivní prvky v krajině budou posíleny doplněním alejí podél cest a založením zelených pásů.

## **D. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Územní plán je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## **E. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

(soulad se stanovisky DO bude pořizovatelem doplněn po projednání)

## **F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Zpráva nebyla zpracována. Krajský úřad Středočeského kraje v rámci projednání Návrhu zadání neuplatnil požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5**

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Návrhu zadání ÚP Psáry neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Psáry na životní prostředí.

## **H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO**

# I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

## M.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Byla stanovena hranice zastavěného území dle § 58, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tato hranice vychází z intravilánu 1966, analýzy původního platného územního plánu včetně změn. Na základě údajů z katastru nemovitostí, doplňujících průzkumů a místního šetření zjišťujícího skutečný stav byla tato hranice upřesněna.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a krajinou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je umožnit novou výstavbu při zachování stávající struktury zástavby a ochraně volné krajiny. Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch tak ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu. Do zastavěného území se v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Hranice intravilánu je v § 2 odst. 1 písm. d stavebního zákona definovaná jako zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Dále bylo zohledněno i faktické využití území a taktéž byla zohledněna důvodová zpráva ke stavebnímu zákonu, která k vymezení zastavěného území uvádí: „Vymezení zastavěného území je nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území, k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území (...) Při vymezení zastavěného území se bude vycházet z hranic zastavěných částí obce ke dni 1. 9. 1966 (tzv. intravilánů), které jsou zakresleny v katastrální mapě. Tyto zákresy budou při stanovení zastavěného území aktualizovány podle současného rozsahu zástavby. V celém procesu vymezování zastavěných území je zaručena účast příslušných dotčených orgánů, orgánů územní samosprávy i podávání a posuzování námitek vlastníků a připomínek veřejnosti.“

V rámci vymezování hranice zastavěného území byl zjišťován soulad faktické skutečnosti s právním stavem u nemovitostí mimo zastavěné území.

Byl učiněn dotaz na město Jesenice – stavební úřad.

„Stavební úřad považuje za legální všechny stavby, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, a všechny další stavby, u kterých se neprokáže opak. Stavba evidovaná v katastru nemovitostí se považuje za legální, neboť k jejímu zápisu dochází na základě listiny její legálnost potvrzující. Zároveň nelze striktně definovat, že stavba nezapsaná v evidenci katastru nemovitostí je stavbou nelegální. Jak měl stavební úřad možnost se přesvědčit v rámci probíhajících revizí katastru nemovitostí na jiných územích, historický doklad legálnosti jednotlivých staveb ve většině případů neexistuje.“

Na základě zjištěných skutečností jsou pro potřebu vymezení zastavěného území stavby zapsané v katastru nemovitostí a jejich oplocené pozemky respektovány.

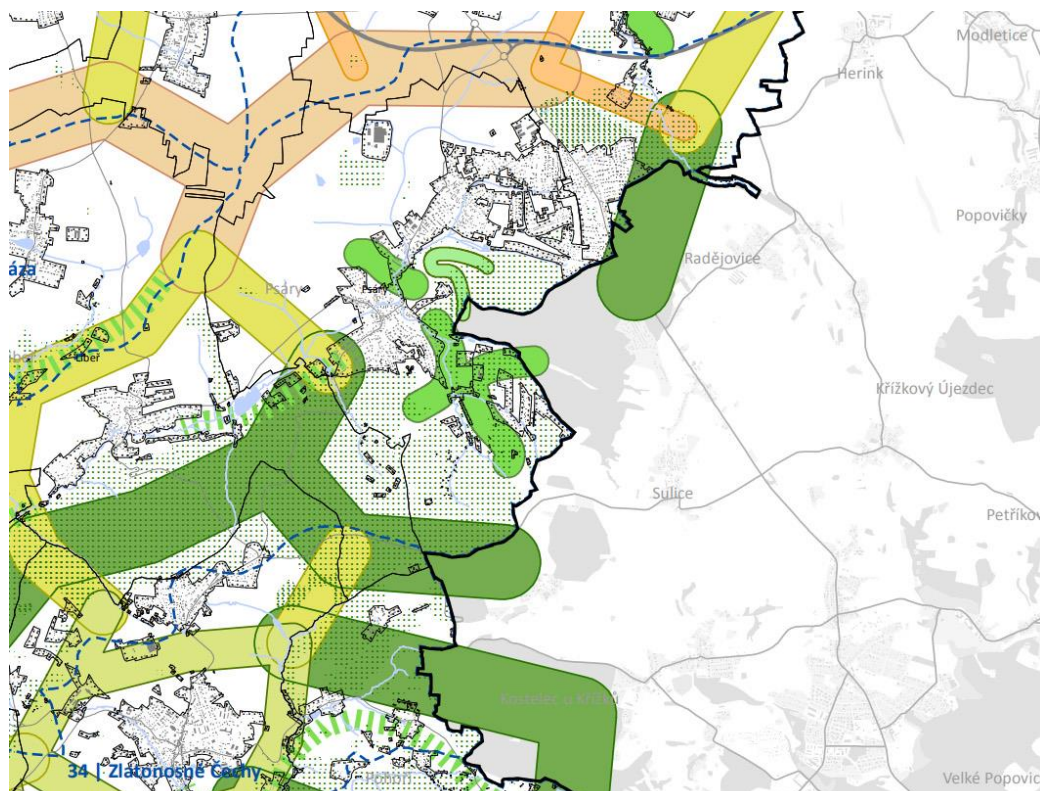
Hranice zastavěného území vymezená v územním plánu Psáry naplňuje jeho účely stanovené stavebním zákonem. Hranice kopíruje aktuální rozsah zástavby s přihlédnutím i k navazujícím pozemkům plnícím jeden funkční celek se stávající zástavbou a svým rozsahem chrání nezastavěné území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné.

## **M.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy s ohledem na možný nárůst obyvatel v obci Psáry. Vhodně definované podmínky prostorového uspořádání umožňují realizovat novou zástavbu při zachování stávající struktury sídla a růst podle přirozených potřeb a taktéž s ohledem k charakteru území. Tímto je omezeno rozpínání sídla do krajiny. Aby se obec Psáry dále nekoordinovaně nerozrůstala, byla pevně určena hranice obce. Tato hranice je definována soustavou zelených pásů – okružním parkem na západní straně a hranicí lesa na východní straně. Zelený pás bude fungovat jako logický přechod mezi zastavěným a zastavitelným územím na jedné straně a nezastavěným územím na druhé.

Územní plán Psáry z důvodu kontinuity územního plánování přebírá zastavitelné plochy z předchozí územně plánovací dokumentace (mimo ploch, které jsou v rozporu se základní koncepcí rozvoje území, a to zejména body: „Zamezit dalšímu srůstání místních částí Psáry a Dolní Jirčany a Dolních a Horních Jirčan“ a „Rozvoj soustředit přednostně do proluk a zastavitelných ploch obklopených zastavěným územím, ploch přestavby.“ Nové zastavitelné plochy ÚP vymezuje s ohledem na možné napojení na veřejnou infrastrukturu.

Územní plán zamezuje dalšímu srůstání místních částí Psáry a Dolní Jirčany (zejména v okolí bývalého JZD a obecního úřadu v lokalitě Pod Štědříkem). Nové zastavitelné plochy zde nevymezuje. Tato koncepce je mimo jiné opřena i o studie krajiny správního obvodu ORP Černošice, která v koncepci uspořádání krajiny definuje škvíru volné krajiny mez sídlem Psáry a bývalým areálem JZD, která dále pokračuje jihovýchodním směrem.



#### PAVUČINA VOLNÉ KRAJINY

##### KRAJINNÁ VLÁKNA

##### ROBUSTNÍ KRAJINNÁ VLÁKNA

- říční krajinné vlákno
- lesní krajinné vlákno
- otevřené krajinné vlákno
- pastorální krajinné vlákno

##### SUBTILNÍ KRAJINNÁ VLÁKNA

- vlákno stísněné řeky
- rekreační krajinné vlákno
- záhumenicové krajinné vlákno

##### ŠKVÍRY A KLÍNY VOLNÉ KRAJINY

- škvíra volné krajiny
- souškvíří volné krajiny
- klín volné krajiny

Výřez z výkresu celkového řešení/ Koncepce uspořádání krajiny /Pavučina volné krajiny (B. 2), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

Územní plán vyhodnotil obec Psáře podle struktury zástavby, morfologie terénu, charakteru a kvality prostředí. Na základě takového zhodnocení bylo definováno jádro Psár a Dolních Jirčan a určen možný potenciál rozvoje a zastavitelnosti. V úvahu byla brána i dosažitelnost technické infrastruktury a dopravní napojení. Směrem k jádrům obce možná zastavitelnost stoupá s tím, jak je zároveň dostupnější dopravní infrastruktura. Vyšší zastavěnost souvisí nejen s historickým charakterem hustší zástavby obce, ale i s doplněním o občanské vybavení, které aby fungovalo, by mělo být pro co nejvíce obyvatel pěšky dostupné.

Základní historické kompoziční principy sídla jsou silně narušeny novou zástavbou. V minulosti došlo k nevhodnému vymezení zastavitelných ploch postupné realizaci zástavby v nich. Vznikly nové čtvrtě se zcela novou rozvolněnou strukturou, která postrádá charakter původní obce. Územní plán Psár s ohledem na již vydaná územní rozhodnutí a postupně realizovanou zástavbu a s ohledem na práva nabitá v dobré víře a předvídatelnost rozhodování v území tyto zastavitelné plochy převzal. S ohledem zmírnit negativní dopady takovéto zástavby územní plán Psár stanovuje podmínky na budoucí podobu charakteru a

struktury zástavby. Tam, kde je to reálné a území není rozparcelováno a rozprodáno, navrhuje nová veřejná prostranství, navrhuje aleje a pěší propojení. Navrhuje rozšíření veřejných prostranství – ulic.

Územní plán Psáry vnímá dvě hlavní jádra – historické centrum Psár a Dolních Jirčan. Mezi těmito centry prochází komunikace představující hlavní osu sídla. Tuto komunikaci, ulici Pražská, dnes extavilanového charakteru, navrhuje proměnit v hlavní ulici se stromořadím, oboustrannými chodníky, uzavřenou z obou stran zástavbou.

Pro zvýšení důrazu na ochranu urbanistických a architektonických hodnot a charakteru byly určeny specifické podmínky prostorového uspořádání pro centrální části místních částí, pro části s přetrvávajícím vesnickým charakterem, pro vilové čtvrti i chatové oblasti, pro které jsou definována vlastní pravidla prostorového uspořádání.

Prostor návsí je návrhem územního plánu koncipován jako celek, je vymezen jako veřejné prostranství. Okolo návsí je navrženo občanské vybavení. U Jirčanské návsí v rámci přestavby P01 U Jirčanské návsí se předpokládá plocha veřejného prostranství. Vzhledem k tomu, že se jedná o majetek obce a je k dispozici projekt s vhodným řešením, není v územním plánu více definováno.

U Psárské návsí nedostatek veřejného prostranství řeší vymezení nového veřejného prostranství U Potoka.

Prostorové uspořádání obce je komponováno pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze a jen pro motorovou dopravu.

Podmínky různorodosti a polyfunkčnosti jsou naplňovány vymezením ploch smíšených obytných komerčních a částečně i bydlení, připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak jeho různorodost, oživení a zpestření struktury sídla. Podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj sídla před jeho omezením. Ke stabilizaci stávajícího občanského vybavení slouží vymezené plochy občanského vybavení zajišťující základní veřejné služby. Pro rozvoj podnikatelských aktivit v sídle jsou územním plánem vymezeny plochy [V] Plochy výroby a skladování a [HS] Smíšené výrobní – výroby a služeb, a to ve vazbě na dostatečnou dopravní infrastrukturu.

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, založeným na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Respektuje charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje Psár tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Využití funkčních ploch v krajině umožňuje realizaci turistické infrastruktury. V krajině je přípustné realizovat zejména ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

Krajina v okolí Psár je silně narušena, je potřeba bojovat s erozí a smyvem, je nutné propojení krajinných prvků a vhodné rozčlenění velkých lánů. Proto návrh posiluje retenční schopnost krajiny a posiluje vzájemné vazby mezi jednotlivými přírodními prvky. Navrhuje aleje podél cest mimo jiné jako nástroj pro zmírnění větrné eroze.

Územní plán Psáry pro zachování hodnot v území a jejich další rozvoj navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

### **M.3. Zdůvodnění základní urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje jednotlivých sídel, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

#### **Definice ploch dle významu**

V souladu se zákonem 183/2006 Sb. (stavební zákon) jsou vymezeny tyto druhy ploch:

- zastavěné území (§ 58)
- zastavitelné území (§ 43, odst. 1)
- plochy přestavby (§ 43, odst. 1)
- plochy změn v krajině, tj. plochy s navrženou změnou využití (bod 3 b) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

#### **Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (RZV)**

Plochy s rozdílným způsobem využití (dále také plochy s RZV) jsou strukturovány do tří úrovní:

## **První úroveň**

První úroveň odpovídá členění ploch RZV podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, navíc byla rozšířena o samostatnou položku zeleň, vloženou za § 7 – plochy veřejných prostranství. První úroveň je výčtem víceprvkových skupin, které při tvorbě územního plánu nejsou samostatně používány a zobrazovány jako plochy s RZV.

Doplnění ploch zeleně je nutné pro splnění obsahu územního plánu stanoveného v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně návrhů systému sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Plochy zeleně navrhuje Územní plán v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členit. Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky území Psár, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeď kladeny.

## **Druhá úroveň**

Druhá úroveň odpovídá členění ploch dle standardizace „Standard vybraných částí územního plánu Metodický pokyn verze 24. 10. 2019“.

## **Třetí úroveň**

Třetí úroveň členění umožňuje přiřazení čísla k základnímu kódu plochy danému 2. členěním, a tím vyjádření jejího specifického charakteru, struktury zástavby a prostorového uspořádání s ohledem na nejlepší možný popis jevů stávajících i navrhovaných.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podrobné podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a taktéž životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla rozdělených do těchto typů území s odlišnými charakteristikami. Úkolem plošného uspořádání je taktéž definovat i rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím, čemuž napomáhá výše zmiňované členění území do základních typů a vymezení zastavěného území.

## **Podmínky prostorového uspořádání**

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé plochy s RZV, které jsou definovány svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy. Vývojové možnosti těchto ploch jsou pak vymezeny základními prvky prostorového uspořádání, jako je maximální výška, maximální podlažnost, maximální počet bytových jednotek, minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku, koeficient zeleně, charakter zástavby, minimální velikost stavebního pozemku. Tyto základní prvky prostorového uspořádání nemusejí být určeny pro jednotlivé plochy vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v dané ploše identifikovat. Dále plochy mohou mít určeny další podmínky, dle specifických potřeb lokality.

Plochy bez určené prostorové regulace tvoří veškeré plochy s nulovou či minimální mírou zastavitelnosti, tzn. např. plochy spadající do území krajinného.

### Výšková regulace

Výšková regulace je stanovena jednak maximální podlažností, jednak maximální výškou. Oba parametry musí být splněny. Regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla. Plochy pro individuální bydlení mají nastavenou jednotnou maximální výšku, a to 8 m. Stavby občanského vybavení a stavby smíšené obytné centrální a stavby, které jsou v centrální části obce, mají vzhledem ke svému významu nastavenou vyšší výšku. Naopak funkční plochy pro rekreaci individuální a smíšené obytné jiné – rekreační mají maximální výšku sníženou (6,5m). Pro stávající stavby jsou stanoveny specifické podmínky, aby bylo možné stavby v rozumných parametrech upravovat, i pokud jsou vyšší, než je stanovená maximální výška, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje a hospodárnosti řešení. Výšková regulace v Dolních Jirčanech je nastavena tak, aby hlavní dominantou byl i nadále kostel.

### Intenzita využití stavebních pozemků

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je v územním plánu využívána podmínka zastavění stavebního pozemku, zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažními a koeficient zeleně. Tyto termíny jsou definovány ve výkladu pojmů v rámci výrokové části. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní plochy v sídle a navazujícího

charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě. Koeficient zeleně se snižuje a zastavění stavebního pozemku se zvyšuje směrem do historických jader, kde je vyšší zastavěnost vycházející z tradiční struktury sídla žádoucí. U ploch, kde se předpokládá stavba větších parkovacích ploch, je zavedena podmínka zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími stavby. Důvodem je umožnění stavby podzemních podlaží pro parkovací a odstavná stání, která jsou větší, než jsou nadzemní podlaží. Umístění podzemních parkovacích a odstavných míst je územním plánem preferováno před parkováním na povrchu.

Pro stávající stavby jsou stanoveny specifické podmínky, aby bylo možné stavby v rozumných parametrech upravovat, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje

#### Charakter a struktura zástavby

Jedná se o důležité znaky specifické pro danou lokalitu navazující na historicko-kulturní kontext. Snahou územního plánu je zachování historického charakteru centrálních částí, který je obohacen současnou vrstvou. Cílem je kultivace a preference trvanlivých stavebních postupů. Provizorní přechodné stavby jsou nežádoucí.

Typ charakteru a struktury zástavby je pro požadované plochy specifikován ve výrokové části územního plánu.

#### Vymezování stavebních pozemků

Je dáno minimální výměrou pro nový stavební pozemek a je odvozeno od konkrétní polohy v sídle, přičemž v centrálních částech sídel jsou umožněny menší pozemky z důvodu lepšího dopravního napojení a přítomnosti již stávajícího občanského vybavení. Dále je odvozeno od navazujícího charakteru zástavby. Pro stávající pozemky jsou stanoveny specifické podmínky, a to z důvodu kontinuity stavebního vývoje a eliminace nezastavitelných pozemků v zastavěném území.

#### Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Veřejná prostranství jsou plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídel, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, veřejná zeleň, apod. a dále vytvoření nových, která výrazně zvyšují kvalitu prostředí obce.

Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návsi v sídlech a dále na ně navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídlech, prvky veřejné zeleně, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. Veřejné prostranství U Potoka je navrženo za účelem posílení centra sídla Psáry a částečně do tohoto veřejného prostranství budou přesunuty aktivity, které kvůli dopravní zátěži není možné provozovat na Psárské návsi (trhy, kulturní akce).

Významné plochy vnitrosídelní zeleně vytvářející ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídlech a plochy zeleně vytvářející hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím a zároveň plnící funkci rekreační a odpočinkovou jsou taktéž zahrnuty do ploch veřejných prostranství.

#### Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

K zajištění veřejného vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Využití těchto ploch územní plán nespecifikuje pro jednotlivé druhy veřejného vybavení, důvodem je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel území.

Stávající zastoupení občanského vybavení v návrhovém horizontu územního plánu není s ohledem na předpokládané potřeby Psár dostatečné, a to zejména k předpokladu rostoucího počtu obyvatel a stárnutí populace.

Nutné navýšení kapacit se předpokládá u zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, maloobchod a sport a dále pro stavby integrovaného záchranného systému. Územní plán proto navrhuje nové zastavitelné plochy.

Umístění staveb, zařízení a pozemků občanského vybavení je možné i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití ploch, zejména za předpokladu slučitelnosti provozu občanského vybavení s hlavním využitím vymezené plochy.

## M.4. Koncepce infrastruktury

### Limity

Prostorové uspořádání území je omezeno limity využití vyplývajících z právních předpisů. Konkrétně jde o:

Ochranná pásma venkovních vedení 22 kV, 220 kV, 400 kV  
Ochranná pásma trafostanic  
Ochranná pásma telekomunikačních vedení a RR tras  
Ochranná pásma komunikací v katastru obce  
Ochranné pásmo VTL plynovodu  
Ochranné pásma vodovodních přívaděčů a vodních řadů  
Ochranné pásmo kanalizace a ČOV  
Ochranná pásma ostatních inženýrských sítí v katastru obce  
Ochranné pásmo radiolokačního zařízení

Při využití nově zastavovaných ploch musí být respektována všechna ochranná pásma stávajících i navrhovaných zařízení technické a dopravní infrastruktury. U nově navrhovaných inženýrských sítí budou dodržovány vzdálenosti uvedené v ČSN 736005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

Mimoto jsou respektovány výše zmíněné koridory a ochranná pásma vyplývající z požadavků ZÚR SK, jakož i plochy a koridory ÚSES.

V území obce Psáry je evidováno chráněné ložiskové území Dolní Jirčany č. 12540000, ložisko cihlářské suroviny č. B3125400, netežený dobývací prostor č. 70504 a poddolovaná území č. 2215 a 2216.

Povolení staveb v ploše chráněného ložiskového území je podmíněno kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu středočeského kraje, vydaným po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského.

### Dopravní infrastruktura

#### Širší vztahy:

Stávající systém dopravní infrastruktury vychází ze systému krajských silnic II. a III. třídy, které zajišťují dopravní dostupnost Prahy i okolních obcí. Severně od Psár vede Pražský okruh, na západní část území zasahuje koridor vymezený pro dálnici D3, hlavní spojnici mezi Prahou a jihem Čech. Územím neprochází železniční trať.

#### Automobilová doprava

Územní plán respektuje a v dotčeném území upřesňuje trasu VPS D005 (dle ZÚR SK). Trasa je zpřesněna s ohledem na dané podmínky v zastavitelném území, a to zejména s ohledem na vybudovanou technickou infrastrukturu v dříve schválených zastavitelných plochách.

Příčné uspořádání ulice Pražské je navrženo upravit v parametrech místní komunikace a dobudovat oboustranné chodníky alespoň v kontaktu se zastavitelnými plochami a plochami přestavby. Tato ulice je vnímána jako důležité veřejné prostranství. Podél komunikace je navržena alej.

Je navržena nová komunikace D03 – spojnice mezi ulicí Hlavní a Javorovou a v návaznosti na ní rozšíření Javorové ulice. Tato komunikace je navržena o minimální šířce 6,5 m. Jedná se o důležité propojení, které by mělo pomoci snížit dopravní zátěž v ulici Ke Kukuláku (nevyhovující úsek mezi Hlavní a Javorovou), eliminovat průjezdy chatovou enklávou podél ulice Ke Kukuláku. Jedná se o logické propojení silniční sítě.

Hlavní průjezdné obslužné místní komunikace jsou navrhovány minimálně dvoupruhové o šířce 6,5m.

Průjezdné obslužné místní komunikace jsou navrhovány minimálně jednopruhové o šířce 4m.

Koncové místní komunikace v parametrech D1 – obytné zóny.

V případě nových ploch budou uliční prostory široké min. 8,0 m a u jednosměrných ulic 6,5 m.

Stávající silniční dopravní infrastruktura zejména ve funkčních plochách [SX], [RI1], [BI] je nedostatečná a v některých lokalitách přístupové komunikace nesplňují aktuální normové parametry pro místní komunikace. U komunikací, které nesplňují minimální šířku veřejného prostranství 6,5 m a jsou umístěny v plochách s rozdílným způsobem využití, kde je dopravní situace kritická, je navrženo její postupné rozšíření pomocí podmínky prostorového uspořádání u ploch s rozdílným způsobem využití.



„Stavební pozemek novostavby nebo zásadní změny dokončené stavby musí splnit podmínku, že šířka přilehlého veřejného prostranství s komunikací obsluhující alespoň 2 stavební pozemky je po celé délce tohoto pozemku min. 3,25m od osy veřejného prostranství (dle stavu ke dni účinnosti tohoto územního plánu). Zásadní změnou dokončené stavby je změna zvětšující zastavěnou plochu nebo obestavěný prostor stavby o více než 10% (vzhledem ke stavu ke dni vydání tohoto územního plánu).“

Tato podmínka zajistí postupné rozšíření, v první fázi vznikne prostor pro výhybny, v dlouhodobém výhledu dojde k vytvoření kontinuálního veřejného prostranství o šířce alespoň 6,5 m.

Rozšíření veřejného prostranství je nutné i s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a možnost vyhnout se jednotky HZS s protijedoucím vozidlem, případně chodci, cyklisty.

#### Pěší a cyklistická doprava

Pěší i cyklistická doprava je řešena celoplošně, navazuje na síť vybraných cyklistických tras s krajským a mezinárodním významem, resp. značených tras KČT. Musí v sobě zahrnovat bezbariérové úpravy a musí klást důraz na atraktivitu, přímost a bezpečnost pěších i cyklistických cest. V rámci řešení jsou navrženy nové pěší propojení v území.

Dále jsou navrženy pěší propojení se sousedními obcemi převzaté a upřesněné dle Územní studie krajiny ORP Černošice.

#### Parkovací a odstavná stání

Je lokalizováno umístění veřejných parkovišť a dále je určen v rámci podmínek prostorového uspořádání ploch s RZV minimální počet parkovacích a odstavných stání na pozemku. U této podmínky je přihlédnuto k dopravní obslužnosti veřejnou dopravou lokality a dále k šířce přilehlého veřejného prostranství a možnosti parkování v lokalitě.



#### REKREAČNÍ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ VAZBY V KRAJINĚ

##### VZÁJEMNÁ PĚŠÍ/CYKLO PROPOJENÍ OBYTNÝCH SÍDEL

- základní síť vzájemných pěších/cyklo propojení obytných sídel
- propojení novou cestou
- - - propojení obnovenou historickou cestou
- propojení pěší/cyklo cestou podél frekventované silnice

##### DOPLŇKOVÁ CESTNÍ SÍŤ

- základní síť doplňkových cest
- propojení novou cestou
- - - propojení obnovenou historickou cestou

##### VÝZNAMNÉ TRANZITNÍ REKREAČNÍ TRASY

- významné tranzitní rekreační trasy

##### LESY S VÝZNAMNÝM REKREAČNÍM POTENCIÁLEM

- rekreační les
- lesoparky

Výřez z Hlavního výkresu / Koncepce rekreace/ Návrh rekreačních vazeb – cestní a cyklistická síť (B.3a), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

### Vodní toky

Řešené území patří do povodí Vltavy, v severní části obce Psáry v nadmořské výšce okolo 385 m pramení Zahořanský potok. V Psárech jej zleva posiluje Sulický potok.

Správcem Zahořanského potoka jsou Lesy České republiky, s. p. Potok není významným vodním tokem (vyhláška ministerstva zemědělství č. 470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků) a nemá vytyčené záplavové území dle vodního § 66 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon).

Podkladem pro ÚP Psáry byla Studie odtokových poměrů Zahořanský potok (10/2015)

Profil Zahořanský potok – pod obcí Psáry (v blízkosti ČOV)

Vodní tok:

Číslo hydrologického pořadí

Profil

Plocha povodí A (km<sup>2</sup>)

Dlouhodobá průměrná roční výška srážek

Zahořanský potok

1 – 09 – 04 - 0040

pod obcí Psáry

14,230

593 mm

Dlouhodobý průměrný průtok  $Q_a$   
Třída

46,0 l/s  
III.

M – denní průtoky  $Q_{Md}(l/s)$

30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	355	364
114	82	62	44	34	27	23	19	15	10	6	3,5	2,5

N – leté průtoky  $Q_N(m^3/s)$

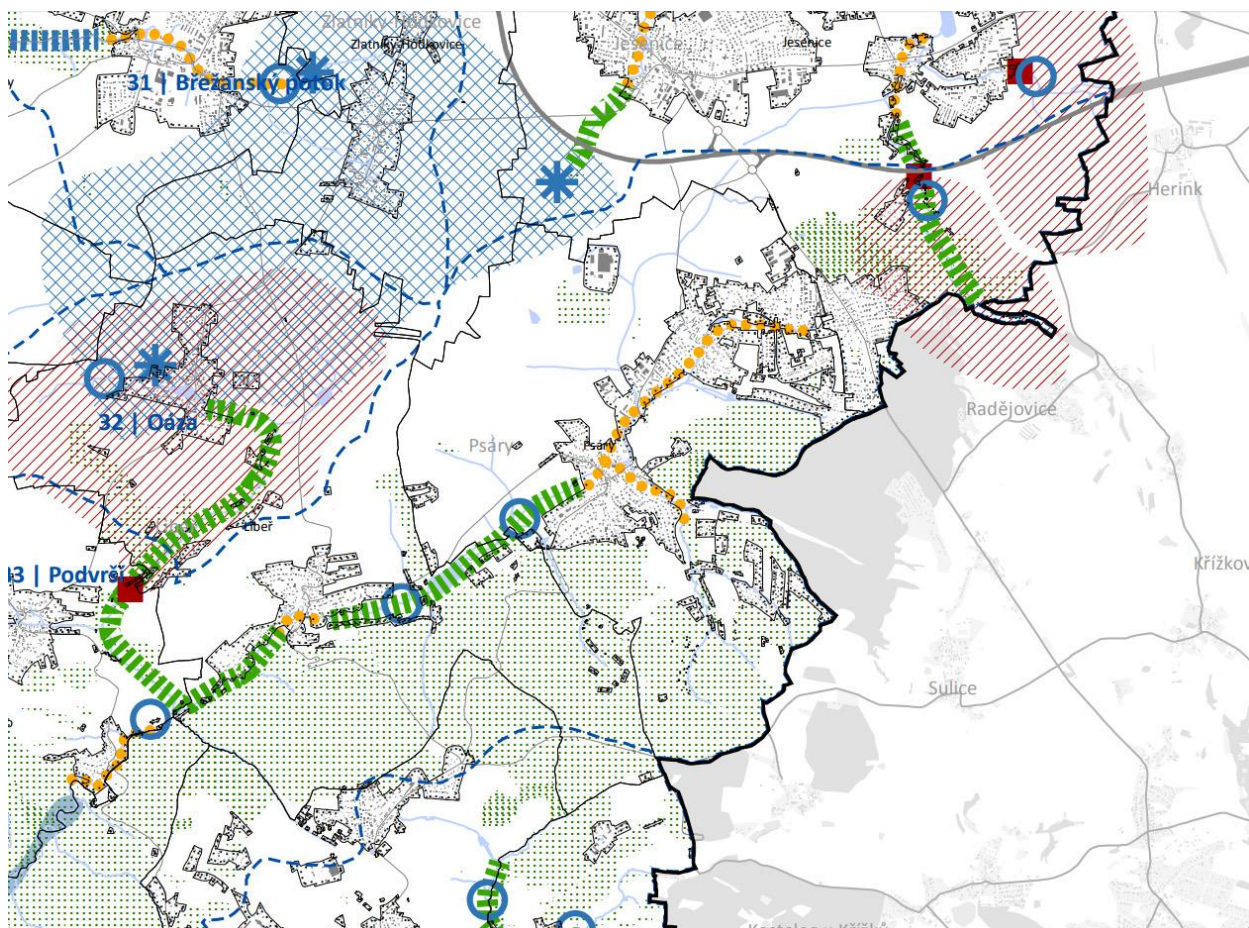
1	2	5	10	20	50	100
1,7	2,8	4,5	7,3	11,3	15,3	18,6

Dle této studie jsou Psáry nejohroženější obcí v povodí Zahořanského potoka. Kromě zkapacitnění koryta navrhuje ÚP výstavbu tří suchých nádrží na území obcí Psáry, a to suchý poldr Baba I, Baba II a suchý poldr Pod Stráňkou. Tyto nádrže jsou v územním plánu vyznačeny plochou s rozdílným způsobem využití [W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.

Územní plán definuje koridor vodních toků a stanovuje v něm podmínky s cílem, aby se potok revitalizoval přírodě blízkým způsobem.

Jedním z podkladů pro stanovení podmínek byla Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Tato studie doporučuje revitalizaci vodního toku v urbanizovaném území.





#### KONCEPČNÍ OPATŘENÍ VODNÍHO REŽIMU

- kritický bod
- ▨ zranitelná zdrojová plocha kritického bodu
- ★ prameniště vodního toku
- ▨ pramenná oblast (plocha významných pramenišť)
- ||||| přirozená niva k ochraně
- ||||| komplexní revitalizace vodního toku ve volné krajině
- ||||| niva v urbanizovaném území
- revitalizace vodního toku v urbanizovaném území sídla
- niva umožňující rozliv
- místo pro ověření umístění retenční nádrže / suchého poldru
- vodní zdroj pro závlahu

Výřez z Výkresu celkového řešení / Koncepce uspořádání krajiny/ Voda v krajině (B.2d), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

### Zásobování pitnou vodou

Podkladem pro řešení je Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje Změna 2019.

#### Stav:

Obec Psáry je v současné době zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu z 90 %. Ostatní obyvatelé využívají ke svému zásobení soukromé zdroje a obecní studny. Kvalita vody ve studních není zjišťována, množství vody ve studních je dostatečné. Většinovým zdrojem vodovodu Psáry je širokoprofilová vrtaná studna HV1 hloubky 14 m s průměrnou vydatností 4 l/s

(maximální 4,3 l/s). Druhý vrt HV2 není využíván. Menšinovým zdrojem vodovodu Psáry je zdroj Cihelna od společnosti TONDACH. Kvalita surové vody ve zdroji vrtané studny nevyhovuje vyhlášce č.376/2000 Sb. v ukazateli obsahu radonu. Voda je upravována provzdušněním v ÚV Psáry s kapacitou 9 l/s. Součástí úpravy vody Psáry je akumulace 20 m<sup>3</sup> a čerpací stanice. Z ČS Psáry (Q = 9 l/s) je voda dopravována do vodovodní sítě v obci Psáry a do VDJ Vápenka 2 x 200 m<sup>3</sup> (372,30/369,00 m n. m.), u kterého je umístěna ATS Vápenka, která zajišťuje zásobování výše položené části zástavby. Spotřebiště je rozděleno do dvou tlakových pásem: I. tlakové pásmo (322–355 m n. m.) je zásobeno z VDJ Vápenka 2 x 200 m<sup>3</sup>, II. tlakové pásmo (355–378 m n. m.) je zásobeno z ATS Vápenka. Vodovodní síť byla významně rozšířena v lokalitách stávající a nové zástavby. Na vodovodní síť Psáry navazuje vodovodní síť místní části Dolní Jirčany.

#### Koncepce řešení:

Systém zásobování obce Psáry pitnou vodou zůstane zachován i do budoucnosti. Vodovodní síť v obci se bude rozšiřovat ve stávající zástavbě a v závislosti na budoucí výstavbě, aby bylo možné zásobovat všechny obyvatele pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu.

Stávající spotřeba je cca 170 000 m<sup>3</sup>/rok, výhledově se však předpokládá zvýšení až na 250 000 m<sup>3</sup>/rok.

Z důvodu plánovaného odstavení zdroje Cihelna společnosti TONDACH (ponechání zdroje pouze pro vlastní účely) a posílení soběstačného zabezpečení dodávky pitné vody je nově navrženo napojení na nový zdroj vody – Posázavský vodovod. Přiváděcí řad je navržen z potrubí TLT DN 200 v délce cca 1 837 m. V intravilánu obce za armaturní šachtou bude dále vedeno potrubí TLT DN 150 v délce cca 1 500 m, vedoucí k čerpací stanici Štědřík. Za čerpací stanicí je přiváděcí řad navržen z potrubí HDPE d160 v délce cca 1 070 m, vedoucí do lokality stávajícího VDJ Na Vysoké a navrhovaného VDJ Vysoká II. Vodojemy budou vzájemně propojeny. Pro posílení zdroje do VDJ Vápenka bude z armaturní šachy v intravilánu obce veden přiváděcí řad z potrubí z HDPE DN 100 v délce cca 905 m. Stavba přiváděcích řadů bude etapizována.

Bilance potřeb pitné vody v zastavitelných plochách je uvedena v Tabulce bilance potřeb pitné vody a kanalizace v zastavitelných plochách. Uvedené zvýšení potřeby vody je v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě za předpokladu napojení na nový zdroj vody – Posázavský vodovod.

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifická potřeba pitné vody bydlení: 150 l/os-1.den-1
- koeficient denní nerovnoměrnosti kd: 1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh: 1,80
- u rodinných domů se předpokládá průměrné obsazení 4 obyvatel
- u jiných objektů než ty pro bydlení je zvoleno dle vyhlášky, případně odborným odhadem.

#### **Splašková kanalizace a ČOV**

##### Stav:

Obec Psáry má částečně vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Kanalizace byla vybudovaná z kameninových a PVC trub DN 300 v délce 7,19 km a z PVC trub DN 250 v délce 1,86 km. Součástí kanalizační sítě jsou tři čerpací stanice s výtlačnými řady z IPE trub DN 90 v délce 0,20 km. Celková délka kanalizační sítě je 9,25 km. Na kanalizaci je napojeno cca 90% obyvatel obce. Touto kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod Psáry. Jedná se o zrekonstruovanou mechanicko-biologickou aktivační čistírnu odpadních vod s kapacitou 1 088 m<sup>3</sup>/den, navrženou na počet 6 000 EO. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Zahořanského potoka. Na ČOV Psáry jsou přiváděny splaškové vody z obcí Dolní a Horní Jirčany. Zbytek splaškových vod se zachycuje v bezodtokých jímkách vyvážených na čistírnu odpadních vod Psáry nebo Jesenice.

Kanalizace je ve vlastnictví obce Psáry a je provozována firmou VHS a.s. Benešov.

##### Koncepce řešení:

S ohledem na rozvoj lokality a stávající hydraulické zatížení stokové sítě a ČOV Psáry je navrženo posílení páteřního kanalizačního sběrače a intenzifikace ČOV. Navržena je nová paralelní stoka, v horní části úseku navržena z potrubí PVC DN 500 v délce cca 640 m, v dolní části z potrubí PVC DN 600 v délce cca 547 m. Na nový paralelní sběrač bude přepojena většina hlavních stok odvádějící odpadní vody ze Psár a z Dolních a Horních Jirčan včetně jednotlivých stavbou dotčených kanalizačních přípojek. Stávající páteřní stoka DN 300 zůstane zachována.

Zvyšování kapacity ČOV Psáry je plánováno na celkovou kapacitu 9 500 EO.

Stávající kapacita ČOV je nedostatečná a nemůže pokrýt rozvoj ve všech zastavitelných plochách. Proto bylo přikročeno k etapizaci výstavby. Výstavbu v zastavitelných plochách Z 17 U Hřbitova a Z 11 Pod Školou umožňuje až po zkapacitnění ČOV na 9 500 EO. Tyto plochy byly vybrány do etapy po zprovoznění zkapacitněné ČOV z těchto důvodů: Tyto plochy mají největší dopad. Ze všech zastavitelných ploch produkují dle odhadů 24% splašků. Jedná se o plochy, které jsou dosud v nezastavěné krajině na vysoce bonitních půdách.

U staveb pro rodinnou rekreaci v plochách [RI1] a [RI2], kde není napojení na ČOV možné, budou navrhovány domovní čistírny odpadních vod event. bezodtoké jímky s vyvážením odpadních vod na ČOV.

V následující tabulce je uvedena bilance produkce splaškových vod ve vymezených zastavitelných plochách. Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod je uvažován hodnotou 5,0.

Tabulka bilance potřeb pitné vody a kanalizace v zastavitelných plochách

Označení	Název	Počet rodinných domů	Další výstavba	Počet objektů	Napojených osob / prvků	Specifická potřeba vody (l / osoba / den)	Specifická potřeba vody (l / prvek / den)	VODOVOD Průměrná denní potřeba (m <sup>3</sup> / den)	VODOVOD Maximální denní potřeba (m <sup>3</sup> / den)	VODOVOD Maximální hodinová potřeba (l / s)	SPLAŠKOVÁ KANALIZACE Max. produkce splašků (l / s)
Z 01	U Cihelny	0	sběrný dvůr	1	5	104		0,52	0,70	0,01	0,04
Z 02	Nová škola	0	např. hřiště, případná dostavba	1	120	25		3,00	4,05	0,08	0,23
Z 03	U Křížku	3	hasičská zbrojnice	3	17	150		2,55	3,44	0,07	0,20
Z 04	Na Lukách – Polní	10		10	40	150		6,00	8,10	0,17	0,47
Z 05	K Lůžku	7		7	28	150		4,20	5,67	0,12	0,33
Z 06	Zátokova	9		9	36	150		5,40	7,29	0,15	0,42
Z 07	Prašná	3		3	12	150		1,80	2,43	0,05	0,14
Z 08	Pod Třešňovkou	9		9	36	150		5,40	7,29	0,15	0,42
Z 09	Pod Vysokou	24		24	96	150		14,40	19,44	0,41	1,13
Z 10	Sportovců		sport	2	220	55		12,10	16,34	0,34	0,95
Z 11	Pod školou	20	občanská vybavenost	35	140	150		21,00	28,35	0,59	1,64
Z 12	V Třešňovce	6		6	24	150		3,60	4,86	0,10	0,28
Z 13	Slepá – u potoka		fotbalové hřiště	1	30	55		1,65	2,23	0,05	0,13
Z 14	U Lesa		lesní školka	1	20	25		0,50	0,68	0,01	0,04
Z 15	U Kukuláku		venkovní hřiště se zázemím	1	20	55		1,10	1,49	0,03	0,09
Z 16	Nový hřbitov		hřbitov	1	1		1000	1,00	1,35	0,03	0,08

Označení	Název	Počet rodinných domů	Další výstavba	Počet objektů	Napojených osob / prvků	Specifická potřeba vody (l / osoba / den)	Specifická potřeba vody (l / prvek / den)	VODOVOD Průměrná denní potřeba (m <sup>3</sup> / den)	VODOVOD Maximální denní potřeba (m <sup>3</sup> / den)	VODOVOD Maximální hodinová potřeba (l / s)	SPLAŠKOVÁ KANALIZACE Max. produkce splašků (l / s)
Z 17	U Hřbitova	40		40	160	150		24,00	32,40	0,68	1,88
Z 18	Ke Kukaláku		silnice	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
Z 19	Mordýřka		7 zahrad	7	14	100		1,40	1,89	0,04	0,11
Z 20	Nad Zahořanským potokem		fotbalové hřiště, šatny	1	30	55		1,65	2,23	0,05	0,13
Z 21	Čistírna u potoka		čistírna	1	2	104		0,21	0,28	0,01	0,02
Z 22	Za Lagunou	14		14	56	150		8,40	11,34	0,24	0,66
Z 23	Bezejmenná	10		10	40	150		6,00	8,10	0,17	0,47
Z 24	Ve Stráži	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 25	Pod Vápenkou	4		4	16	150		2,40	3,24	0,07	0,19
Z 26	Antonína Šimka	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 27	Bába – Na Stráni	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 28	Bába – Na Okraji	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 29	Bába – U Lesá	7		7	28	150		4,20	5,67	0,12	0,33
Z 30	Úvozová	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 31	Na Stráni	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 32	Ve Ztraceném	1		1	4	150		0,60	0,81	0,02	0,05
Z 33	Hřiště u potoka		hřiště	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
Z34	Pražská		bytový dům cca 20 bytů	1	60	150		9,00	12,15	0,25	0,70
Z35	U Lůžka										
Z36	Houbová	6		6	24	150		3,60	4,86	0,10	0,28
Z37	Na Mokřínách	3		3	12	150		1,80	2,43	0,05	0,14
Z38	U Školy	2		2	8	150		1,20	1,62	0,03	0,09

Z39	Zahrady U Laguny		jen zahrádky bez staveb	1	1		5000	5,00	6,75	0,14	0,39
Z40	Vodojem Na Vysoké		vodojem	1	1	104		0,10	0,14	0,00	0,01
Z41	Chaty v lese										
Z42	U Štědříku	1									
Z43	Pod Bábou	0	silnice	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
Z44	U Vysoké	0	silnice	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00
P01	U Jirčanské návsi		multifunkční objekt	15	-	-		8,95	12,08	0,25	0,70
P02	Štědřík		OV + lehká výroba	1	15	72		1,08	1,46	0,03	0,08
P03	U Potoka		50 bytů	1	150	150		22,50	30,38	0,63	1,76
	Celkem:			236	1490			189,91	256,38	5,34	14,84
	výstavba až po zkapacitnění ČOV:							45,00	60,75	1,27	3,52

### **Koncepce odvádění povrchových vod:**

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou přednostně realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě. U novostaveb rodinných domů je navržena povinnost výstavby retenčních nádrží z důvodu zvýšení využití těchto vod pro zalévání zahrad a z toho plynoucích úspor ve spotřebě vody z vodovodního řádu.

### **Odvodňovací zařízení**

Na řešení území se nachází stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ).

Dále se na území nachází stavba vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ).

Územní plán tato odvodňovací zařízení chrání. Je nutné zachovat jejich funkčnost, proto jsou vymezeny podmínky, které umožňují jejich údržbu. Odvodňovací zařízení není možné znečišťovat.

### **Rozvod plynu**

Na severním okraji Dolních Jirčan je vybudována plynová regulační stanice redukující zemní plyn přivedený vysokotlakým plynovodem na úroveň plynovodu středotlakého. Odtud je plyn rozveden prakticky po celém území Dolních Jirčan a Psár. V současné době využívá plyn, převážně k vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, cca 70 % obyvatel.

Středotlaký plynovodní systém je ve vlastnictví Pražské plynárenské a.s., která jej též provozuje.

### **Technické výpočty:**

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu cca 185 rodinných domů a 80 b.j. v bytových domech.

Maximální hodinová potřeba zemního plynu uvažována hodnotou  $2,4 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$  pro bytovou jednotku a  $3,2 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$  pro rodinný dům. Pro stanovení potřeby plynu byl učiněn předpoklad skladby bytů: 80 b.j. v bytových domech, 300 b.j. v rodinných domech.



Přírůstek maximální hodinové potřeby zemního plynu u staveb pro bydlení činí  $Q_h = (2,4 \times 80) + (3,2 \times 185) = 784 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$   
při zavedení koeficientu současnosti  $k=1 / 326 \text{ 0,15} = 0,42$   
 $Q_m = 0,42 \times 784 = 329 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$

Územní plán dále vytváří podmínky pro výstavbu staveb občanské vybavenosti. U těchto staveb je spotřeba stanovena odborným odhadem.

$Q_m = 380 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$

Orientační roční potřeba plynu se zvýší o  $Q_r = 709 \text{ tis. m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$ .

Stávající páteřní STL plynovody jsou dostatečně kapacitní i pro plánovaný rozvoj obce.

### **Zásobování elektrickou energií**

Využití zastavitelných ploch je podmíněno vybudováním příslušné infrastruktury.

#### **Odhad spotřeb elektrické energie:**

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy Z01 až Z10, Z12 až Z16, Z18 – Z42, které obvykle zahrnují jednotlivé parcely. Změny v těchto lokalitách nejsou z hlediska zásobování elektrickou energií podstatné.

Budou napojeny na stávající síť, případně bude navrženo její prodloužení.

Dále navrhuje tyto plochy, kde dochází k podstatnému navýšení:

Zastavitelná plocha Z11 Pod Školou:  $P_i = 1 \text{ 100kW}$ ,  $P_p = 340 \text{ kW}$

Zastavitelná plocha Z17U Hřbitova:  $P_i = 1 \text{ 200kW}$ ,  $P_p = 360 \text{ kW}$

Napojení zastavitelné plochy Z 11 Pod Školou a Z 17 U Hřbitova na elektrické rozvody budou podrobně řešeny v regulačním plánu na žádost (předpokládá se umístění nové trafostanice).

Územní plán navrhuje přeložku vedení vysokého napětí v úseku mezi zastavitelnými plochami Z 12 V Třešňovce a Z 02 Nová škola tak, aby (s výjimkou odbočky k distribuční stožárové trafostanici v ulici Pod Kostelem) nezasahovala do zastavitelné plochy Z 11 Pod Školou z důvodu efektivního využití území.

Jsou respektovány ochranná pásma a koridory rozvodů nadřazeného významu.

#### **Ochranná pásma**

Zákonem č.158/2009 Sb. byla stanovena ochranná pásma elektrických zařízení. Pro zařízení vybudovaná před účinností tohoto zákona však platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů (zákon č.79/1957 Sb., zákon č.222/1994 Sb., zákon č. 458/2000 Sb.).

Druh el. zařízení ochranné pásmo:

podzemní vedení 1 m – od krajního kabelu

Druh el. zařízení ochranné pásmo do r. 1994 :

nadzemní vedení nad 1–35kV včetně 10m, od krajního vodiče

elektrická stanice nad 1–52kV 30m, od oplocení, obezdění

Druh el. zařízení ochranné pásmo od r. 1995:

nadzemní vedení nad 1–35kV včetně vodiče bez izolace 7m, od krajního vodiče

nadzemní vedení nad 1–35kV včetně vodiče s izolací 2m, od krajního vodiče

závěsná kabelová vedení 1–35kV včetně 1m, od kabelu

elektrická stanice nad 1–52kV – stožárová 7m, od konstrukce

elektrická stanice nad 1–52kV – kompaktní, zděná 2m, od obvodového zdiva

elektrická stanice nad 1–52kV – vestavěná 1 m, od obestavění

### **Nakládání s odpady**

V obci je organizován sběr komunálního odpadu pravidelným svozem. Komunální odpad se odváží k likvidaci mimo řešené území. Tříděný odpad sbíraný do velkoobjemových kontejnerů se odváží k dalšímu zpracování mimo řešené území. V zastavitelném území Z01 – U Cihelny je navržen sběrný dvůr jako náhrada za areál bývalého zemědělského družstva. Sběrný dvůr bude sloužit k přechodnému uskladnění odpadů následným odvozem k dalšímu zpracování mimo řešené území.

## **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

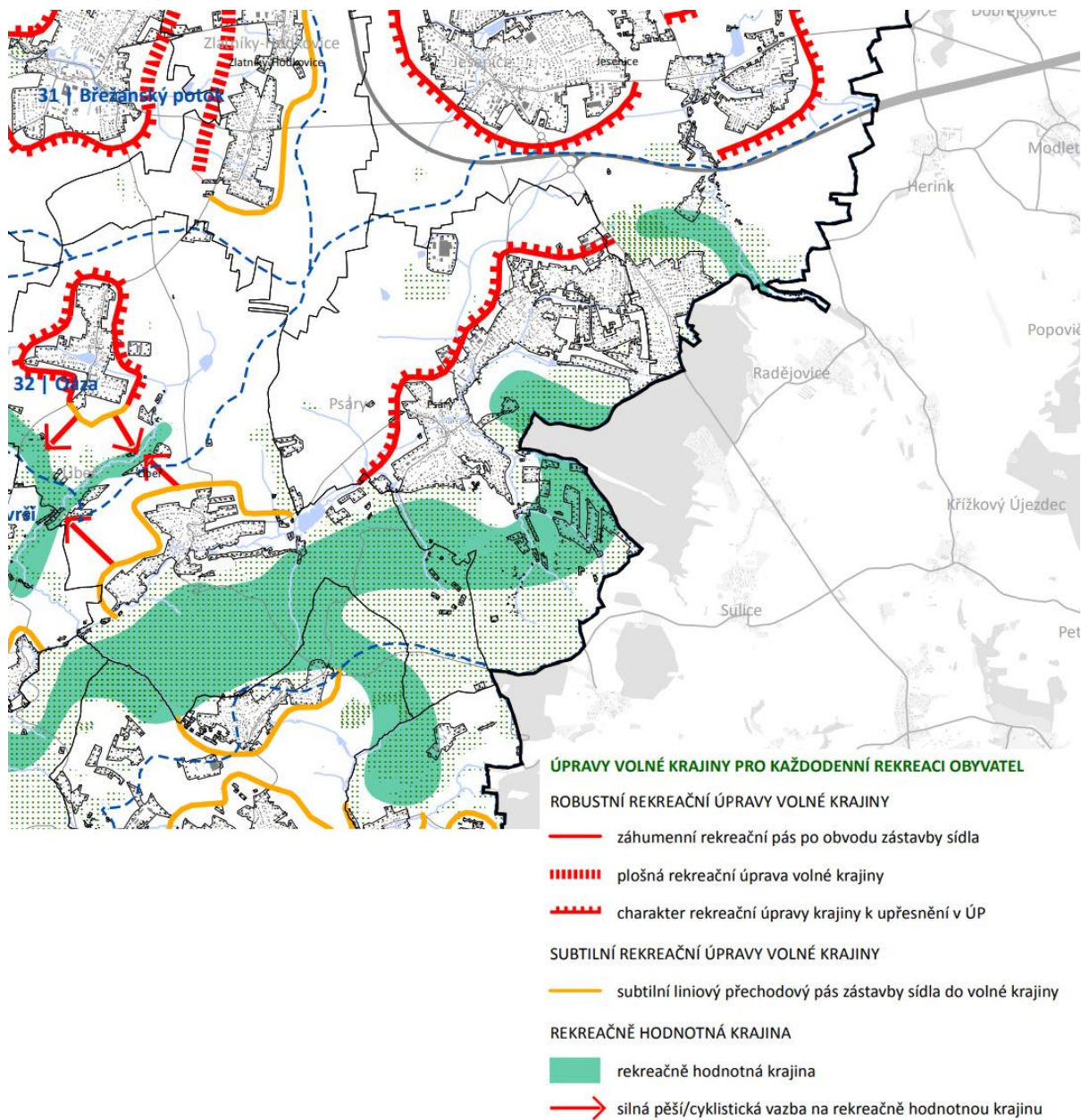
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických 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)

## **M.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území.

Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny dociluje harmonického zapojení sídel do krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability územní plán zachovává a doplňuje prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel. Územní plán zabraňuje rozšíření zastavitelného území o neadekvátní zástavbu.

Územně analytické podklady řadí obec Psáry do oblastí ohrožených erozí z větrné a vodní energie a s velmi nízkou průměrnou retencí v území. Uspořádání krajiny navržené územním plánem se stane součástí řešení, které přispěje ke snížení těchto negativních jevů v území. Ke snížení účinnosti jevů vyvolaných nízkou retencí, vodní a větrnou erozí a souvisejících negativních dopadů do životního prostředí ÚP navrhuje na západní a severozápadní straně zastavitelného území obce souvislý pás zeleně (zejména [ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY). Tyto plochy přírodního charakteru budou zároveň vizuální protihlukovou a protiprachovou clonou vůči plánované dálnici D3. Tato plocha mimo zlepšení životního prostředí vytvoří přirozenější přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Tato volně přístupná zeleň bude sloužit k rekreaci a bude zde vést okružní cesta pro pěší a cyklisty. Tento souvislý pás zeleně je rovněž v souladu s územní studií krajiny správního obvodu ORP Černošice, ve které je ve výkresu Koncepce uspořádání krajiny tento pás zakreslen jako pás krajiny upravený k rekreačnímu využití. Územní plán dále klade důraz na zjemnění měřítka krajiny, což bude realizováno doplněním alejí podél cest a respektem k pozitivním krajinotvorným prvkům.



Výřez z výkresu celkového řešení/ Konceptce uspořádání krajiny /rekreační využití krajiny II (B.2a-II), Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice

## M.6. Územní systém ekologické stability

Základním prvkem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability. Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených pásy (biokoridory), která umožňuje přežívání volně žijících organismů a jejich migraci krajinou. Celý systém má specifické požadavky na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji (sukcesi) měla maximálně blížit přírodním ekosystémům.

Návrh územního systému ekologické stability využívá principu vytváření ucelených větví. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem).

### Podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny obce Psáry jsou:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – 2. aktualizace
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Černošice
- Územní plán sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany, ve znění pozdějších změn
- Vymezení ÚSES ve schválené územně plánovací dokumentaci okolních obcí
- Komplexní pozemková úprava v k.ú. Jesenice (návrh 02/2015).
- Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice
- Data z mapování biotopů včetně aktualizace 2007–2020 – aplikace MapoMat (2.0.0.3)

Hlavním východiskem pro řešení regionální úrovně územního systému ekologické stability jsou zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

#### **Řešení a vymezení místní úrovně územního systému ekologické stability**

Řešení místní úrovně územního systému ekologické stability částečně vychází z podkladových dokumentací, z nichž se nejvýznamněji uplatnila Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice a vymezení územního systému ekologické stability v územně plánovací dokumentaci navazujících obcí a v komplexních pozemkových úpravách. Dále byly v řešení zohledněny následující přístupy a jevy:

- uplatnění principu tvorby soustav prvků územního systému ekologické stability
- aktuální stav a limity využití území
- jiné územně plánovací záměry změn ve využití území
- metodickými nástroji stanovené limitující prostorové a funkční parametry pro jednotlivé typy skladebných částí územního systému ekologické stability.

### **M.7. Zdůvodnění vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

Územní plán vymezuje v textové i ve výkresové části veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

#### **Veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšnou stavbou (VPS) je stavba pro veřejnou infrastrukturu [§ 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona] určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy dopravní a technické infrastruktury, pro které lze vyvlastnit.

Označení	Popis veřejně prospěšné stavby	Odůvodnění
WD 01	Veřejně prospěšná stavba D005 Dálnice D3	Závazný požadavek Zásad územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace, zlepšení dopravní situace
WD 02	Koridor pro VPS D005 – koridor přivaděče pro dálnici	Závazný požadavek Zásad územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje – 2. aktualizace
WD 03	Místní komunikace	zlepšení dopravní situace v sídle Dolní Jirčany
WT 03	Technická infrastruktura – sběrný dvůr	Zajištění shromažďování a sběru vybraných složek komunálních odpadů

#### **Veřejně prospěšná opatření**

Veřejně prospěšná opatření jsou opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Označení	Popis veřejně prospěšné stavby	Odůvodnění
WO 01a-c	ÚSES k založení	založení prvků územního systému ekologické stability
WO 02a-e	Zelené pásy – opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny	zvyšování retenčních schopností území
WO 03a-b	Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami – suché poldry	snížení ohrožení v území ohroženými povodněmi

## **M.8. Zdůvodnění vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

### **Veřejně prospěšné stavby**

Označení	Popis	Katastrální území	Parcelační číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje	Odůvodnění
PO 01	Rozšíření areálu školy	Dolní Jirčany	75/99, 75/59, 75/89, 75/109, 75/112	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, která je veřejnou infrastrukturou dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3. stavebního zákona
PO 02	Rozšíření hřbitova	Psáry	228/26	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, která je veřejnou infrastrukturou dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3. stavebního zákona

### **Veřejná prostranství**

Označení	Popis	Katastrální území	Parcelační číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje	Odůvodnění
PP 01	Park Štědřík	Dolní Jirčany	621/2, 621/4, 621/1, 621/3	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. stavebního zákona
PP 02	U Potoka	Psáry	29/2, 1089/19, st. 15, 29/1	Obec Psáry, IČO: 00241580	veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. stavebního zákona

## **M.9. Zdůvodnění vymezených ploch a koridorů územních rezerv**

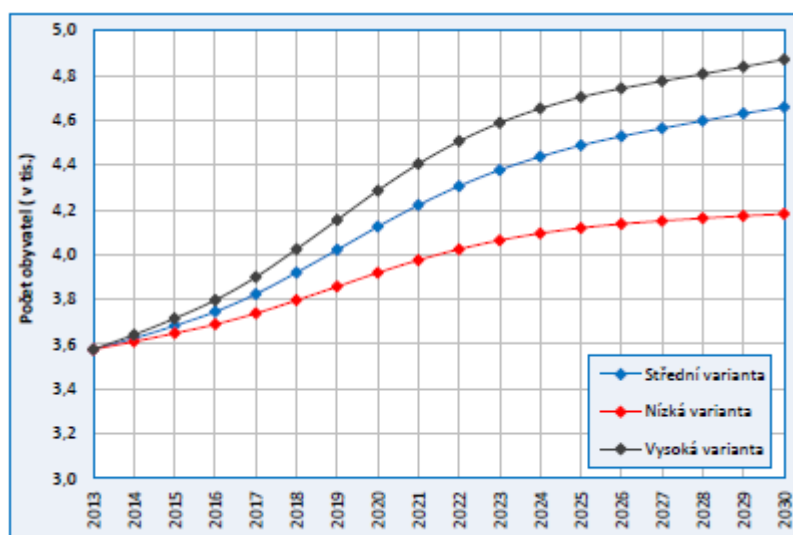
Územní rezervy nebyly vymezeny.

## **M.10.Zdůvodnění vymezených ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie**

Územní studie nebyly vymezeny.

# **J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Zastavěné území obce je poměrně rozsáhlé, je využito nevhodně, s množstvím proluk. Tento územní plán podporuje další výstavbu v rámci zastavěného území obce. Většina zastavitelných ploch je přejata z předchozí územně plánovací dokumentace. Větší zastavitelné plochy jsou stanoveny pouze v návaznosti na stávající zástavbu obce a jsou omezeny na nutné minimum.



*Očekávaný vývoj celkového počtu obyvatel, 2013–2030 zdroj: Prognóza vývoje početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva obce Psáry na období 2014–2030<sup>1)</sup>*

Dle prognózy vývoje početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva obce Psáry na období 2014–2030<sup>1)</sup> se bude počet obyvatel obce nadále zvyšovat. Obec má tedy pozitivní trend ve vývoji počtu obyvatelstva. Územní plán vymezuje v první řadě nové zastavitelné plochy pro bydlení uvnitř zastavěného území a další nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území z důvodu pokrytí poptávky po bydlení.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a potenciálu rozvoje celého území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu zohledňující charakter území a polohu v rámci sídla.

Definice ploch s rozdílným způsobem využití umožňují účelné využití zastavěného území. Důvodem vymezování ploch smíšených obytných je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel obytného území.

### **Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a změn v krajině**

Rozvojový potenciál tvoří zejména nově vymezované plochy bydlení a plochy smíšené obytné, které jsou v první řadě umísťovány v prolukách navazujících na zastavěné území. Další rozvojové plochy jsou pak vymezovány v bezprostřední návaznosti na vlastní sídlo. Dále jsou vymezovány funkční plochy pro občanské vybavení a sport a rekreaci, kterých je ve stávajícím zastavěném území nedostatek. Zastavitelná území stanovená v původním platném ÚP a jeho změnách byla v naprosté většině případů respektována z důvodu kontinuity územního plánování. Územní plán odebírá lokalitu K5 a P12Z (dle značení původní ÚP) ze zastavitelných

ploch a územní rezerva B3 (dle značení původní ÚP) je vypuštěna. Lokalita K5 je vypuštěna z důvodu špatného, až nerealizovatelného dostatečného dopravního napojení a rozporu s urbanistickou koncepcí (zejména zamezení srůstání sídel Psáry a Dolní Jirčany). Lokalita P12Z z důvodu transformace průmyslového areálu a celkového útlumu těžby. Nachází se rovněž v chráněném ložiskovém území. Rezerva B3 je vypuštěna z důvodu špatného, až nerealizovatelného dostatečného dopravního napojení a rozporu s urbanistickou koncepcí (zejména zamezení srůstání sídel Psáry a Dolní Jirčany) a umístění v I. třídě ochrany půdního fondu. U této třídy je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

#### Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:

ozn. nové	ozn. předchozí	k.ú	název	Vynětí z PUPF L	Zdůvodnění a vyhodnocení
Z01	Z5-27	Dolní Jirčany	U Cihelny		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 5, kde je definována jako TI (návrh technické infrastruktury), nový ÚP funkci přebírá a navrhuje její rozšíření. Navazuje na zastavěné území s funkční plochou [T] plocha technické infrastruktury. Území je vymezeno podél stávající obslužné komunikace.
Z02	Z5-11, Z5-26, Z5-01, Z5-14, Z5-29a	Dolní Jirčany	Nová škola		Rozšíření areálu školy. Nový ÚP zastavitelné území rozšiřuje na úkor plochy NS a nezastavěného území definované v ÚP, ZM č. 3 jako zemědělská půda. Třída ochrany BPEJ je na většině zastavitelné plochy 1. Vynětí pro budoucí možné rozšíření školy je ve veřejném zájmu. Území je napojeno na stávající obslužnou komunikaci. Prostupnost území bude zajišťovat také nově navržená cyklo a pěší komunikace.
Z03	Z4-1	Dolní Jirčany	U Křížku		Území navržené zastavitelné plochy je v původním ÚP, ZM č. 4 definované jako stávající zemědělská půda a návrh pásu doprovodné a izolační zeleně (K1) kolem přeložky silnice II/105 a část plochy v ÚP, ZM č.3 definované jako B (stávající bydlení městského typu), nový ÚP přebírá plochu vymezenou pro bydlení jako [BV2] Bydlení venkovské v zahradách a navrhuje funkci [OV] Občanské vybavení veřejné a [ZU] Zeleň – parky a parkové upravené plochy na úkor zemědělské půdy a K1. Plocha [OV] je určena zejména pro umístění hasičské zbrojnice. Vymezením dochází k umožnění výstavby v této části sídla a taktéž k vhodnému doplnění vstupu do něj. Výstavba by tak měla tvořit protíváhu stávající škole nacházející se přes silnici a umožnit vznik plnohodnotné ulice. Plocha je vymezena podél stávající komunikace II. třídy. Dopravní obsluha bude jednak zajištěna z této komunikace a jednak ze stávající obslužné komunikace procházející územím.
Z04		Dolní Jirčany	Na Lukách – Polní		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP ZM č. 3. Zde měla funkci B15S (návrh pro bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymežována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávajících místních komunikací a také nově navrženými zklidněnými komunikacemi se smíšenou dopravou.
Z05		Dolní Jirčany	K Lůžku		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP ZM č. 3. Zde měla funkci B15J (návrh pro bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymežována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obslužnost bude zajištěna ze stávajících místních komunikací.
Z06		Dolní Jirčany	Zátopkova		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP ZM č. 3. Zde měla funkci B16 (návrh pro bydlení městského typu) a CHA (stávající chaty v urbanizovaném území), nový ÚP navrhuje území scelit na funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymežována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávajících místních komunikací a také z nově navazující obslužné komunikace.
Z07		Dolní Jirčany	Prašná		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. Zde měla funkci B (stávající bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymežována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obslužnost bude zajištěna ze stávajících místních komunikací.

Z08		Dolní Jirčany	Pod Třešňovkou		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. Zde měla funkci B12V (návrh pro bydlení městského typu) a CHA (stávající chaty v urbanizovaném území), nový ÚP navrhuje funkční plochy scelit na [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obslužnost bude zajištěna prodloužením stávající místní komunikace.
Z09		Dolní Jirčany	Pod Vysokou		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. Zde měla funkci B12V (návrh pro bydlení městského typu), nový ÚP navrhuje funkci [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna novými obslužnými komunikacemi a také cyklo a pěší komunikací bez motorové dopravy.
Z10		Dolní Jirčany	Sportovců		Zastavitelná plocha je přejata z původního ÚP, ZM č. 3. V původní ÚP měla funkční plochu T11 (návrh sportu a tělovýchovy), nový ÚP navrhuje funkci [OS1] Občanské vybavení – sport. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikace.
Z11		Dolní Jirčany	Pod Školou		Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. V původním ÚP ZM č. 3 B12B (návrh pro bydlení městského typu) a S13B (návrh komerční služby), nový ÚP lokalitu sceluje a vymezuje funkčně pro [SC1] Smíšené obytné centrální. Lokalitu je nutné řešit komplexně. Měla by poskytnout dostatek občanského vybavení a stát se rozšířením centra Dolních Jirčan v bezprostřední blízkosti školy. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace. Výstavba by tak měla tvořit protíváhu stávající zástavbě nacházející se přes silnici a umožnit vznik plnohodnotné ulice. Plocha je vymezována podél stávající komunikace II. třídy. Dopravní obsluha bude jednak zajištěna z této komunikace a jednak z nově navržených obslužných komunikací procházejících územím. Podél SZ hranice území je navržena cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z12	B13A,B	Dolní Jirčany	V Třešňovce		Plocha je součástí území vymezeného v původní ÚP, ZM č. 3 jako plocha B13A a B (návrh a stávající bydlení městského typu), nový ÚP definuje plochu pro funkci BI (bydlení individuální). Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikace. Podél SZ hranice území je navržena cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z13	Z5-25a, Z5-25b, Z5-29a	Dolní Jirčany	Slepá – u potoka		Sloučení a úprava ploch vymezených v původním ÚP, ZM č. 5 jako územní rezerva SM (smíšené obytné) a návrh NS (plochy smíšené nezastavěného území), nový ÚP lokalitu definuje jako návrh [OS2] Občanské vybavení – sport na přírodních plochách. ÚP respektuje záměr obce zde vybudovat přírodní koupaliště. Plocha určená zejména pro vodní nádrž se souvisejícím zázemím a parkovištěm pro návštěvníky. Dopravní obsluha je zajištěna ze stávající místní komunikace.
Z14		Dolní Jirčany	U Lesa		Plocha je součástí území vymezeného v původním ÚP, ZM č. 3 jako KZS (stávající krajinná zóna smíšená), nový ÚP plochu definuje jako [OV] Občanské vybavení veřejné. Plocha určená pro umístění zázemí lesní školky. Dopravní obsluha je zajištěna ze stávající obslužné komunikace, plocha také navazuje na stávající pěší cestu vedoucí podél Zahořanského potoka.
Z15		Dolní Jirčany	U Kukuláku		Plocha převzata z původního ÚP, ZM č. 3 kde je definovaná jako T12 (návrh pro tělovýchovu a sport), nový ÚP plochu definuje jako [OS2] Občanské vybavení – sport na přírodních plochách. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z16	Z5-29f	Psáry	Nový hřbitov		Součást plochy vymezené v původním ÚP, ZM č. 5 jako územní rezerva NS (plochy smíšené nezastavěného území), nový ÚP plochu vymezuje pro [OH] Občanské vybavení – hřbitov. Plocha je v přímé návaznosti na stávající hřbitov, který má nedostatečnou kapacitu. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z17	Z5-28a, Z5-28b	Psáry	U Hřbitova		Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. V původní ÚP, ZM č. 3 byla část plochy vymezena jako B6 (návrh bydlení městského typu) a ÚP, ZM č. 5 plochy BI (návrh bydlení v rodinných domech), nový ÚP vymezuje plochy pro [BV2] Bydlení



					venkovské v zahradách a[ BI] Bydlení individuální. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace. Vymezením dochází k umožnění výstavby v této části sídla a taktéž k vhodnému doplnění vstupu do něj. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy, dále pomocí nových místních komunikací navazujících na stávající komunikace v blízkosti území. Prostupnost území budou zajišťovat také nově vymezené cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z18		Dolní Jirčany	Ke Kukuláku		Nově vymezené veřejné prostranství s dopravní infrastrukturou. Důvodem je stavba sběrné komunikace D03, která dopravně propojuje ulici Hlavní a Ke Kukuláku.
Z19		Psáry	Mordýřka		Nově navržená zastavitelná plocha funkce [RZ] Rekreace – zahrádkové osady, v původním ÚP, ZM č. 3 definovaná jako stávající zemědělská půda. Jedná se o plochu obklopenou zástavbou staveb pro rodinnou rekreaci. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z20	Z5-31	Psáry	Nad Záhořanským potokem		Převzato z původního ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako RN (návrh rekreace), nový ÚP území vymezuje pro [OS2] Občanské vybavení –sport na přírodních plochách, bez změny velikosti. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy, dále pomocí nové navazující místní komunikace. Podél jižní hranice území povede také cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy.
Z21		Psáry	Čistírna u potoka		Převzato z původního ÚP, ZM č. 3, kde je plocha definovaná jako TI1 (ČOV), nový ÚP funkci přebírá bez změny velikosti. Dopravní obsluha bude zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z22	Z5-34	Psáry	Za Lagunou		Převzato z původního ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako B (návrh bydlení městského typu) a je součástí plochy vymezené v ÚP, ZM č.3 jako B1 (návrh bydlení městského typu), nový ÚP plochu vymezuje pro [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Dopravní obsluha bude zajištěna nově navrženými komunikacemi v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z23		Psáry	Bezejmenná		Součástí plochy vymezené v původním ÚP, ZM č. 3 jako B4S (návrh bydlení městského typu), nový ÚP plochu vymezuje pro [BI] Bydlení individuální. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávajících místních komunikací a také z nově navržené komunikace prostupující územím.
Z24		Psáry	Ve Stráži	ANO	Součástí plochy vymezené v původním ÚP, ZM č. 3 jako B (stávající bydlení městského typu), nový ÚP plochu vymezuje pro [BI] Bydlení individuální. Jedná se o lesní pozemek, na kterém stojí stavba pro rodinnou rekreaci. Plocha je vymezena podél stávající komunikace II. třídy.
Z25	Z5-12, Z5-15, Z5-18	Psáry	Pod Vápenkou		Převzato z původní ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako zastavitelná s návrhem pro B (bydlení městského typu), nový ÚP plochu definuje pro [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Dopravní obsluha bude zajištěna z nově navržené obslužné komunikace.
Z26		Psáry	Antonína Šimka	ANO	Součástí plochy vymezené v původní ÚP, ZM č. 3 jako CHB (stávající chaty v krajinném prostředí), nový ÚP vymezuje plochu pro [R11] Rekreace individuální v krajině. Lesní pozemek dle zjištění IN SITU slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z27		Psáry	Bába – Na Stráni	ANO	Lesní pozemky vymezené v původní ÚP, ZM č. 3 jako stávající účelová komunikace, nový návrh ÚP upravuje hranici ploch [R11] Rekreace individuální v krajině a veřejného prostranství [P] dle faktického stavu zjištěného IN SITU. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z28		Psáry	Bába – Na Okraji	ANO	Nově vymezená zastavitelná plocha pro [R11] Rekreace individuální v krajině, v původní ÚP ZM č. 3 funkční plocha lesy. Jedná se o plochu, která dle zjištění na místě slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.

Z29		Psáry	Bába – U Lesa	ANO	Nově vymezené veřejné prostranství – komunikace a zastavitelná plocha s funkcí [R11] Rekreace individuální v krajině a [ZP1] Zeleň přírodního charakteru – břehová a doprovodná, v původní ÚP, ZM č. 3 funkční plocha lesy. Nově vymezené plochy s funkcí R11 slouží dle zjištění na místě jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z30		Psáry	Úvozová	ANO	Nově vymezená zastavitelná plocha s funkcí [R11] Rekreace individuální v krajině, v původním ÚP, ZM č. 3 funkční plocha lesy. Jedná se o plochu, která dle zjištění IN SITU slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna úpravou stávající smíšené komunikace.
Z31		Psáry	Na Stráni		Nově vymezená zastavitelná plocha s funkcí [R11] Rekreace individuální v krajině, rozšiřuje zastavitelné území na úkor území definovaného v původní ÚP, ZM č. 3 KZS (krajinná zóna smíšení). Jedná se o plochu, která dle zjištění na místě slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z32		Psáry	Ve Ztraceném	ANO	Plocha je součástí plochy vymezené v původní ÚP, ZM č. 3 jako CHB(stávající chaty v krajiněm prostředí), nový ÚP navrhuje funkci [R11] Rekreace individuální v krajině. Jedná se o plochu, která dle zjištění na místě slouží jako oplocená zahrada stavby pro rodinnou rekreaci zapsaná v katastru nemovitostí. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z33		Psáry	Hřiště u potoka		Vyhovění požadavku obce na zřízení hřiště přírodního charakteru, které by bylo v návaznosti na stávající fotbalové hřiště. V původní ÚP, ZM č. 3 „krajinná zóna smíšená“, dle KN orná půda III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Narovnáva se hranice mezi zastavitelným a nezastavěným územím. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající sběrnou komunikaci, která vede podél území. Podél SZ hranice území bude vybudována nová cyklo a pěší komunikace.
Z34	Z5-04	Dolní Jirčany	Pražská		Zastavitelná plocha převzata z původní ÚP ZM č. 5. Navrhované funkční využití SM Smíšené obytné – komerční vybavenost je revidováno na[BH2] Bydlení hromadné – Pražská. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Plocha je vymezena podél stávající komunikace II. třídy.
Z 35		Dolní Jirčany	U Lůžka		Nově vymezené veřejné prostranství [P]. Důvodem je stavba cyklo a pěší komunikace D45 a D47, které propojují ulice Horní a K Lůžku.
Z36		Dolní Jirčany	Houbová		Jedná se o vhodné doplnění a uzavření stávajícího zastavěného území. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou. Navrhované funkční využití je [R11] Rekreace individuální v krajině a [SX] Plochy smíšené obytné jiné – rekreační. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikace a na nově prodlouženou cyklo a pěší komunikaci.
Z37		Psáry	Na Mokřínách		Jedná se o vhodné doplnění stávajícího zastavěného území. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou s funkční plochou [BI] Bydlení individuální. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci. Skrz území je navržena cyklo a pěší komunikace.
Z38		Dolní Jirčany	U Školy		Jedná se o vhodné doplnění a uzavření stávajícího zastavěného území. Plocha je vymezována v místě proluky mezi stávající zástavbou s funkční plochou [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Dopravní obsluha je zajištěna rozšířením stávající místní komunikace.
Z39		Psáry	Zahrady U Laguny		Narovnání právního a faktického stavu. Pás sadů a zahrad tvoří měkkou hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím. Zastavitelné území umožňuje rozšíření zahrad majitelům přilehlých rodinných domů.
Z40		Dolní Jirčany	Vodojem Na Vysoké		Jedná se o pozemek na okraji lesa vedle stávajícího vodojemu. Scelení plochy technické infrastruktury je vhodným řešením. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci.
Z41		Psáry	Chaty v lese		Na lesních pozemcích dle zjištění IN SITU jsou postaveny stavby pro rodinnou rekreaci, které jsou zároveň zapsány v katastru nemovitostí, mají zapsané č. ev. a mají zapsaný způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci. Zápis v katastru územní plán považuje jako

					potvrzení legality stavby. Funkční plocha je vymezena jako [RI2] Rekreační individuální v lese. Přípustné jsou pouze udržovací práce. Často bez přístupové komunikace.
Z42		Dolní Jirčany + Psáry	U Štědříku		Jedná se o vhodné doplnění a uzavření stávajícího zastavěného území mezi silnicí a cestou. Plocha je vymežována v místě proluky mezi stávající zástavbou s funkcí [BV2] Bydlení venkovské v zahradách. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající komunikaci II. třídy.
Z43		Psáry	Pod Babou		Stávající lesní pozemky (plocha KZP) jsou vymezeny jako plochy veřejného prostranství [P] dle faktického stavu zjištěného IN SITU. Jedná se o jedinou přístupovou cestu k pozemkům v lokalitě. Územní plán v této poloze stávající cesty navrhuje místní komunikaci D35. Plocha navržena k vynětí z PUPFL
Z44		Dolní Jirčany	U Vysoké		Stávající lesní pozemky (plocha KZP) jsou vymezeny jako plochy veřejného prostranství [P] dle faktického stavu zjištěného IN SITU. Jedná se o jedinou přístupovou cestu k pozemkům v lokalitě. Územní plán v této poloze stávající cesty navrhuje místní komunikaci. Plocha navržena k vynětí z PUPFL
P01	Z4-3	Dolní Jirčany	U jirčanské návsi		Převzato z původního ÚP, ZM č. 4, kde je plocha definovaná jako SV1 (návrh veřejné služby), nový ÚP plochu vymezuje pro [SC4] Smíšené obytné centrální 4. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající místní komunikaci. Je navrženo bez průjezdného propojení územím a parkovací plochy.
P02	Z5-23, Z5-24b	Dolní Jirčany	Štědřík – JZD		Dle původního ÚP, ZM č. 5, kde je plocha definovaná jako SC (návrh plochy smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost), nový ÚP plochu funkčně rozděluje na [OK] – Štědřík (občanské vybavení komerční – Štědřík) a [HS] Plochy smíšené výrobní – výroba a služby. Dopravní obsluha je navržena úpravou stávající komunikace napojené na křižovatku na komunikaci II. třídy. Je navrženo také protažení cyklostezky skrz území.
P03	Z6-01	Psáry	U Potoka		Dle původního ÚP, ZM č. 6, kde je plocha definovaná jako SC (návrh plochy smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost), nový ÚP plochu vymezuje pro [SC3] Smíšené obytné centrální 3 – U Potoka a veřejného prostranství [P]. Dopravní obsluha je zajištěna v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy.

### **Zdůvodnění vymezení změn v krajině**

Západní a severozápadní strana současně zastavěného nebo zastavitelného území obce je v současnosti tvrdým rozhraním mezi zástavbou a zemědělsky obhospodařovanou půdou se všemi negativními průvodními jevy. Urbanistická koncepce navrhuje rozvoj ploch přírodního charakteru a doplnění zeleně v souběhu s realizací zástavby v navržených plochách, a tím i vytvoření izolační bariéry z prstence vegetace a přirozenějšího přechodu zástavby do zemědělské krajiny na návětrné straně. Územní plán vymezuje souvislý pás přírodních ploch k zvýšení retence v území a jako ochranu proti prašnosti z větrné eroze a jako ochranu proti splavům půdy do zastavěného území. Zároveň vegetace slouží jako hluková bariéra plánované dálnice D3.

Podél hranice zástavby jsou navrženy plochy [ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY, [AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY a [ZP2] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ. Územní plán na západním a severozápadním okraji obce vytváří možnost pro účelné propojení místního systému ekologické stability.

Územní plán dále navrhuje drobné změny v PUPFL. Na jedné straně vymezuje vynětí z PUPFL u části pozemků s ochranou lesa, které jsou rozdrobeny a které nemají dostatečnou plochu pro plnění své funkce, na druhou stranu jsou navrženy nové plochy s ochranou PUPFL u pozemků, které jsou zalesněny během rekultivace po těžbě, nebo zalesněné pozemky, které jsou obklopeny pozemky s ochranou PUPFL.

Ozn.	název	k.ú.	Současné využití	Navrhované využití	Zdůvodnění
K01	Na Splavech	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZP2] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ	Návrh USES – LBK 151-a, LBC 183 dle Projektu komplexních pozemkových úprav Jesenice.
K02	Na Mokrému	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území.

K03	Za Cihelnou	Dolní Jirčany	Orná půda	[L] PLOCHY LESNÍ pozemek určený k plnění funkcí lesa, [AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY	Lesnická rekultivace + zpětná rekultivace trvalý travní porost dle Plánu likvidace části důlního prostoru.
K04	Na Kopanínách	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZP2] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ, [ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Návrh USES – LBC 184, LBK 153
K05	Na Strážnici	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch občanského vybavení. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.
K06	Za Humny	Psáry	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.
K07	Mordýřka	Psáry	Orná půda	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Opatření pro zvýšení funkčnosti USES LBC 187, LBK 155, LBK 156.
K08	V Mordýřkách	Psáry	Orná půda, Zeleně přírodního charakteru	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.
K09	K Rybníku	Psáry	Orná půda	[ZU2] ZELENĚ – ZELENÉ PÁSY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Zelený pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území. Zároveň plní rekreační funkci a jedná se o hlukovou bariéru od plánované dálnice D3.
K10	U Lesa	Psáry	Pozemek určený k plnění funkcí lesa	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Odlesněný pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa. Pozemek má 1309 m <sup>2</sup> , nemá tedy dostatečnou velikost, aby mohl plnit smysluplně funkci lesa. Z tohoto důvodu je navrženo vynětí z PUPFL.
K11	Nad Úvozem	Psáry	Zeleně přírodního charakteru. Dle KN sportoviště a rekreační plocha	Pozemky určené k plnění funkcí lesa, [L] PLOCHY LESNÍ	Zalesněné pozemky s přímou návazností na pozemky s ochranou PUPFL. Navržena ochrana PUPFL. Vzniká ucelená lokalita s ochranou PUPFL.
K12	Nad Štědříkem	Dolní Jirčany	Pozemek určený k plnění funkcí lesa	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM	Pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa. Pozemek má 1730 m <sup>2</sup> , nemá tedy dostatečnou velikost, aby mohl plnit smysluplně funkci lesa. Z tohoto důvodu je navrženo vynětí z PUPFL.
K13	Za Třešňovkou	Dolní Jirčany	Pozemek určený k plnění funkcí lesa	[AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY	Pozemek bez přímé návaznosti na další pozemky s funkcí lesa, vykácený. Pozemek má 2082 m <sup>2</sup> , nemá tedy dostatečnou velikost, aby mohl plnit smysluplně funkci lesa. Z tohoto důvodu je navrženo vynětí z PUPFL.
K14	Za Školou	Dolní Jirčany	Orná půda	[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ	Opatření pro zvýšení funkčnosti LBC 185, LBK 154. Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území.

K15	Na Lukách	Dolní Jirčany	Orná půda	[AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území.
K16	Nad Nádržkou	Dolní Jirčany, Psáry	Orná půda	[ZP1] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území.
K17	Suchý poldr Pod Stráňkou	Dolní Jirčany	Orná půda	[W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	Protipovodňové opatření
K18	Suchý poldr Baba	Psáry	Orná půda	[W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	Protipovodňové opatření
K19	Nad Potokem	Psáry	Orná půda	[ZZ] PLOCHY ZELENĚ A SADY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území.
K20	Pod Hřbitovem	Psáry	Orná půda	[ZZ] PLOCHY ZELENĚ A SADY	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území. Pás oddělující zemědělskou krajinu od ploch zastavitelného území.

### **Dobývání nerostů**

Jsou respektována ložiska nerostných surovin (Chráněné ložiskové území Dolní Jirčany č. 12540000, ložisko cihlářské suroviny č. B3125400 a v současné době netěžený dobývací prostor č. 70504) nacházející se v severozápadní části obce. V návrhu je zohledněna existence poddolovaných území 2216 a 2215.

Návrh UP není ve střetu s ložiskem cihlářské suroviny č. B3125400. Do tohoto prostoru zasahuje pouze návrhem změn v krajině, které se stanou součástí protierozního a retenčního opatření. Podstatná část těchto navržených změn se shoduje s vymezením místního ÚSES nebo ho logicky doplňuje.

V CHLÚ na hranici areálu cihelny je umístěna zastavitelná plocha Z01 – U Cihelny určená pro sběrný dvůr. Zařízení sběrného dvora není stavbou trvalou, nedochází k trvalému záboru CHLÚ Dolní Jirčany. Ve výhledu je likvidace části důlního prostoru Dolní Jirčany a rekultivace východní části důlního prostoru.

Povolení staveb v ploše chráněného ložiskového území je podmíněno kladným závazným stanoviskem Krajského úřadu středočeského kraje, vydaným po projednání s Obvodním báňským úřadem pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského.

(podmínky vyplývající z §18 a 19 horního zákona pro umísťování staveb v chráněném ložiskovém území)

### **Citace:**

1) PROGNÓZA VÝVOJE POČETNÍHO STAVU A POHLAVNÍ A VĚKOVÉ STRUKTURY OBYVATELSTVA OBCE PSÁRY NA OBDOBÍ 2014–2030, RNDr. Boris Burcin, Ph.D., RNDr. Tomáš Kučera, CSc., RNDr. Luděk Šídlo, Ph.D., Praha, září 2014

