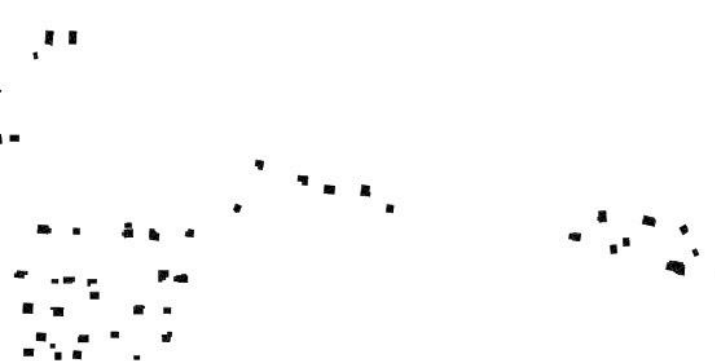
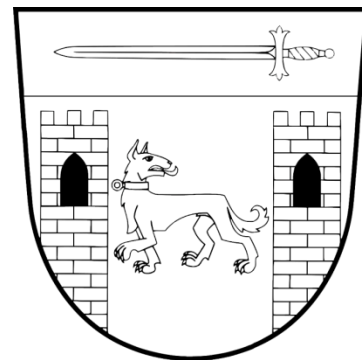




ÚZEMNÍ PLÁN PSÁRY



TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK



ÚZEMNÍ PLÁN PSÁRY ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Psáry
Pražská 137, 252 44 Psáry

Datum nabytí účinnosti

.....

Pořizovatel

Městský úřad Černošice
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

.....

Podpis oprávněné úřední osoby

Otisk úředního razítka

.....

.....

Opatření obecné povahy č. 1/2023

Územní plán Psáry

Zastupitelstvo obce Psáry příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. ze dne

vydává

Územní plán Psáry.

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost Územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany včetně všech schválených nebo vydaných změn.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zadavatel	Obec Psáry Pražská 137, 252 44 Psáry
Pořizovatel	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejská 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

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

[1]TEXTOVÁ ČÁST

A.	Výklad pojmů.....	7
	Seznam použitých zkratk:.....	10
B.	Vymezení zastavěného území	12
C.	Základní koncepce rozvoje	13
D.	Urbanistická koncepce	15
	d.1 Urbanistická koncepce a kompozice	15
	d.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	16
	d.3 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	17
E.	Koncepce veřejné infrastruktury.....	21
	e.1 Dopravní infrastruktura.....	21
	e.2 Technická infrastruktura	29
	e.3 Veřejná prostranství.....	33
	e.4 Občanské vybavení.....	37
F.	Koncepce uspořádání krajiny	38
	f.1 Plochy změn v krajině	38
	f.2 Územní systém ekologické stability	39
	f.3 Prostupnost krajiny	42
	f.4 Protierozní opatření.....	42
	f.5 Protipovodňová opatření	42
	f.6 Dobývání nerostných surovin	42
G.	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití	43
	[BI]BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ.....	43
	[BH1] BYDLENÍ HROMADNÉ	46
	[BH2] BYDLENÍ HROMADNÉ – PRAŽSKÁ.....	47

Solitérní budovy	47
[BX] BYDLENÍ JINÉ.....	48
[BV1] BYDLENÍ VENKOVSKÉ V HISTORICKÉM JÁDRU	49
[BV2] BYDLENÍ VENKOVSKÉ V ZAHRADÁCH	51
[SX] SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ – REKREAČNÍ	54
[RI1] REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V KRAJINĚ	57
[RI2] REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V LESE	59
[RZ] REKREACE – ZAHŘÁDKOVÉ OSADY	60
[SC1] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 1.....	61
[SC2] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 2.....	63
[SC3] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 3 – U POTOKA.....	65
[SC4] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 4.....	66
[OV] OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	68
[OK] OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – ŠTĚDRÍK	69
[OS1] OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	71
[OS2] OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT NA VENKOVNÍCH PLOCHÁCH	73
[OH] HŘBITOVY.....	75
[T] PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	76
[V] PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	77
[HS] SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VÝROBY A SLUŽEB.....	78
[W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.....	79
[VZ] VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ.....	80
[XZ] PLOCHY SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	81
[ZU1] ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	82
[ZU2] ZELEŇ – ZELENÉ PÁSY	83
[P] PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	84
[D] PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	85
[L] PLOCHY LESNÍ.....	86
[ZP1] ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	87

[ZP2] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ	88
[ZP3] ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÉ LESŮM	89
[ZZ] PLOCHY ZELENĚ – SADY	90
[AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY	91
[AP] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – POLE	92
PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY	93
H. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	95
I. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	96
J. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	97
K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	98
L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	99
M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	100
N. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	101
O. Obsah územního plánu	102
Příloha č. 1	103
ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST RP1 U HŘBITOVA	103
Příloha č. 2	107
ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST RP2 POD ŠKOLOU	107
Poučení	112

[2]GRAFICKÁ ČÁST

2A	Výkres základního členění území (1:5 000)
2B	Hlavní výkres (1:5 000)
2C	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1:5 000)
2D	Výkres koncepce technické infrastruktury (1:5 000)
2E	Výkres koncepce veřejných prostranství (1:10 000)
2F	Výkres koncepce dopravy (1:10 000)

A. Výklad pojmů

Pro účely územního plánu se stanovují následující pojmy a jejich významy:

Alej

- dvou- nebo víceřadé stromořadí

Dvojům

- dva samostatné rodinné domy, které mají k sobě přisazenou jednu stěnu, jsou konstrukčně odděleny a mají samostatné přípojky

Koeficient zeleně

- Koeficient zeleně stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných vegetačních ploch, které jsou schopné vsakování dešťových vod na stavebním pozemku. Do zeleně se nezapočítává pojízdná plocha pro motorová vozidla a plocha určená pro parkovací nebo odstavná stání.
- Do koeficientu zeleně se započítává vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše než 0,4 m nad přilehlý upravený terén v pásu širokém min. 2 m.

Krajinné rozhraní

- přechodová zóna mezi zastavěným a zastavitelným a na druhé straně nezastavěným územím

Maximální výška

- Je to svislá vzdálenost mezi maximální kótou stavby a průměrnou výškou rostlého terénu ve styku s lícem stavby. Jako maximální kóta se uvažuje maximální kóta hřebene, atiky, případně jiné střešní konstrukce. Nezapočítávají se komíny, antény, hromosvody. Průměrná výška rostlého terénu ve styku s lícem stavby se získá průměrem výšek rostlého terénu v reprezentativních rozích budovy (u obdelníkového půdorysu se jedná o průměrnou výšku rostlého terénu ve všech 4 rozích budovy)

Mobiliář

- funkční prvky ve veřejném prostoru (zejména lavičky, odpadkové koše, pítka, okrasné květináče, stojany na kola)

Nerušící výroba

- Je taková výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením podstatně nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, negativní účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a o účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

Nadmístní význam

- Svým rozsahem přesahující potřeby obce Psáry a jejích obyvatel

Občerstvení

- Stavby malokapacitního stravování

Odpočívadlo

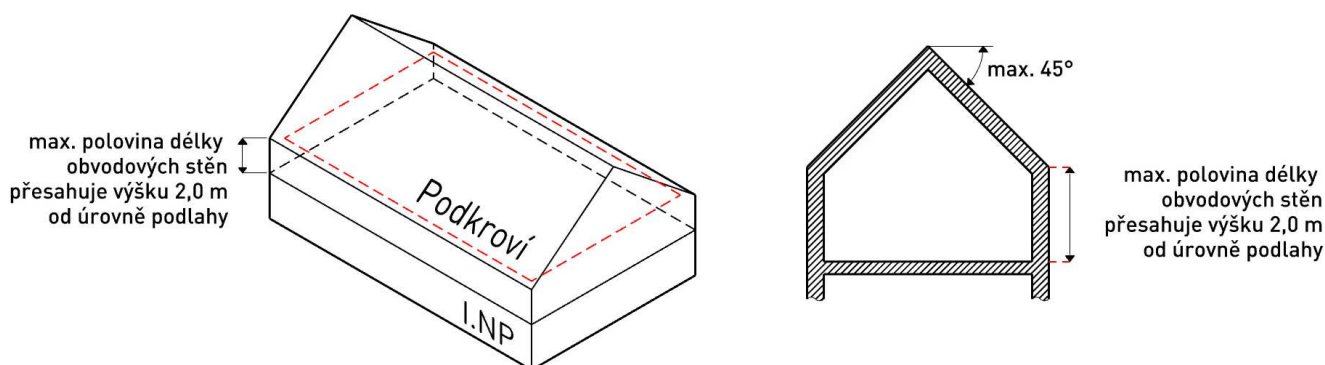
- Odpočívadlo je zpevněná plocha v zeleni určená pro odpočinek.

Podzemní podlaží

- Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převážující části níže než 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (dle ČSN 73 4301 Obytné budovy).

Podkroví

- Podkroví je převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 2,0 m od úrovně podlahy (měřeno ze strany exteriéru od úrovně podlahy po okap/atiku). Maximální sklon střechy je 45°.



Přístřešek

- Stavební konstrukce chránící prostor pouze shora, ale neuzavírající ho plně ze stran. Minimálně 50% obvodových stěn musí být otevřených.

Stávající

- Vždy když se územní plán odkazuje ke stávajícímu stavu, odkazuje se k právnímu stavu, který je povolen ke dni nabytí účinnosti územního plánu Psáry

Stávající stavby

- Stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí ke dni nabytí účinnosti územního plánu Psáry, a stavby, pro které je ke dni nabytí účinnosti územního plánu Psáry vydáno pravomocné povolení.

Stromořadí

- jednořadá liniová výsadba stromů

Ustupující podlaží

- konstrukční výška maximálně 3,5 m
- ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře alespoň o 3 m

Uliční čára

- hranice mezi veřejným prostranstvím a stavebním pozemkem

Užitná plocha:

- Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006.
- Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:
 - konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny)
 - funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory)
 - průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory).
- Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytů.

Venkovský charakter zástavby

- Soubor charakteristických znaků vycházející z tradičních venkovských sídel, který je určen zejména typickou půdorysnou stopou s převažujícím podélným rozměrem a převažující štítovou orientací do veřejného prostranství. Uliční čára je zpravidla totožná se stavební čárou.

Zastavění stavebního pozemku

- maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona k celkové ploše stavebního pozemku. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy.

Zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími stavby

- maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku bez započítání podzemních podlaží k celkové ploše stavebního pozemku
- Podzemní podlaží nesmí vystupovat žádnou částí výše než 0,4 m nad přilehlý okolní terén (včetně vegetačního souvrství) a zároveň jeho střecha musí být vegetační nebo pochozí a přímo navazovat na okolní.

Seznam použitých zkratek:

RP – regulační plán

BC – biocentrum

BK – biokoridor

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČOV – čistička odpadních vod

D1 – komunikace zklidněné se smíšenou dopravou

D2 – komunikace zklidněné nemotoristické

EO – počet ekvivalentních obyvatel

IP – interakční prvek

k – komunikace s nezpevněnou krajnicí bez chodníků

k. ú. – katastrální území

KZ – koeficient zeleně

LBC – lokální biocentrum

LBK – lokální biokoridor

MK B – sběrná komunikace obytných útvarů

MK C – obslužná komunikace ve stávající i nové zástavbě

MO1 - /4/ 30 – místní obslužná komunikace jednopruhová

šířka prostoru místní komunikace – není definováno

šířka hlavního dopravního prostoru 4 m

návrhová/dovolená rychlost 30 km/h

MO2 - /7,5/ 30 – místní obslužná komunikace dvoupruhová

šířka prostoru místní komunikace – není definováno,

šířka hlavního dopravního prostoru 7,5 m

návrhová/dovolená rychlost 30 km/h

MŽP – Ministerstvo životního prostředí

NRBC – nadregionální biocentrum

NRBK – nadregionální biokoridor

ORP – obec s rozšířenou působností

PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky

Q100 – výška hladiny při stoleté vodě

RD – rodinný dům

STG – soubor typů geobiocenů

TS – transformační stanice

TTP – trvalý travní porost

ÚAP – Územně analytické podklady

ÚSES – Územní systém ekologické stability

VDJ – vodojem

VN – vysoké napětí

VPO – veřejně prospěšné opatření

VPS – veřejně prospěšná stavba

ZÚR – Zásady územního rozvoje

ZPF – zemědělský půdní fond

B. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se podle ustanovení § 58 odst. 1 až 3 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje ke dni 1.1.2020. Hranice zastavěného území je graficky vyznačena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

C. Základní koncepce rozvoje

Psáry jsou obcí jižně od Prahy složenou z historicky samostatných sídel a dnes samostatných katastrálních území Psáry a Dolní Jirčany. Obec je obklopena ze severozápadu zemědělskou krajinou, z jihovýchodu krajinou lesů. Územní plán předpokládá koordinovaný rozvoj bydlení a občanské vybavenosti v obou sídlech Dolní Jirčany a Psáry s dochovanými historickými návsemi obklopenými tradiční venkovskou zástavbou, na kterou navazují rozsáhlé plochy příměstské obytné zástavby. Kompaktní urbanistické struktury Psár a Dolních Jirčan jsou propojeny areálem bývalého JZD, určeného k přestavbě a komerčnímu využití, naproti kterému je umístěna víceúčelová stavba s radnicí. V jižní části v sevření mezi lesy a podél jejich okraje se nacházejí rozsáhlé chatové oblasti, v severní části leží dva samostatné areály – průmyslový areál cihelny a areál výroby a služeb.

Základní principy rozvoje a ochrany hodnot:

- Zachovat stávající převážně obytný charakter Psár, zajistit odpovídající rozvoj občanského vybavení v obou místních částech.
- Zamezit dalšímu srůstání místních částí Psáry a Dolní Jirčany (zejména v okolí bývalého JZD a obecního úřadu v lokalitě Pod Štědříkem).
- Rozvoj původních jader obcí Psáry a Dolní Jirčany jako lokálních center služeb a setkávání obyvatel.
- Rozvíjet systém veřejných prostranství a jejich vzájemné pěší propojení.
- Rozvoj soustředit přednostně do proluk a zastavitelných ploch obklopených zastavěným územím a ploch přestavby.
- Vytvořit podmínky pro vytváření pracovních příležitostí v místě bydliště za účelem eliminace každodenních vyjížděk za prací a podpory různorodosti využití území.
- Rozvíjet uliční síť v zastavěném a zastavitelném území úpravami nevyhovujících úseků a doplňováním nových propojení.
- Posilovat přirozené začlenění Psár do krajiny realizací zelených pásů v krajinném rozhraní.
- Chránit a rozvíjet stávající hodnoty (zejména kostel sv. Václava s hřbitovem a farou, dochovanou venkovskou strukturu zástavby v okolí psárské a jirčanské návsi, památné lípy, park podél Zahořanského potoka, zeleň na rozhraní Dolních a Horních Jirčan, soustavu rybníčků na Zahořanském potoce a parkových ploch v jejich okolí, cestu k psárskému hřbitovu s lipovou alejí, křížky a boží muka).
- Posilovat vzájemné vazby mezi jednotlivými přírodními prvky a krajinnými plochami, nenarušovat stávající a doplňovat nová propojení.
- Posilovat retenční schopnosti krajiny.
- Chránit a rozvíjet stávající krajinné hodnoty (zejm. lesy, břehové porosty kolem Zahořanského a Sulického potoka a jejich bezejmenných přítoků, remízky v zemědělské krajině, aleje podél silnic a cest).

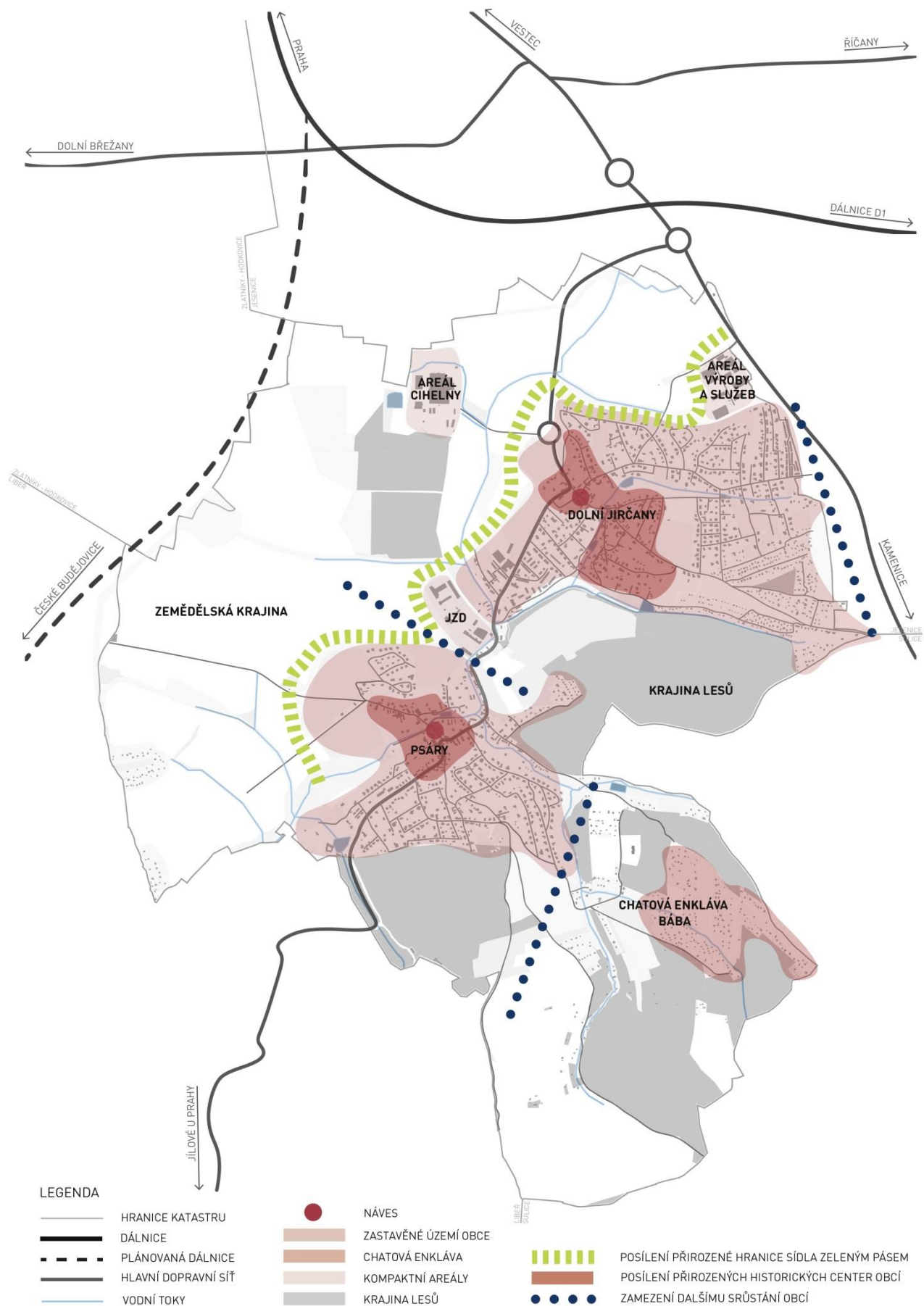


Schéma základní koncepce rozvoje

D. Urbanistická koncepce

d.1 Urbanistická koncepce a kompozice

V rámci urbanistické koncepce územní plán stanovuje následující témata a principy rozvoje:

Zajištění koordinovaného rozvoje a odpovídajícího vybavení

- Stanovením etapizace zajistit přednostní realizaci veřejné infrastruktury (zejména podmíněním výstavby zvýšením kapacity čistírny odpadních vod).
- Zajistit dostatečné plochy pro občanské vybavení, kapacitně odpovídající aktuálním i budoucím potřebám Psár (zejména v lokalitě u kruhového objezdu v Dolních Jirčanech).
- Posílit polyfunkční využití území kolem návší – původních historických center a přirozených těžišť obou místních částí – s rozšířením centra v Dolních Jirčanech (po kruhový objezd a související lokality).
- Respektovat oddělení výroby a bydlení, při realizaci obytné zástavby eliminovat negativní vliv výroby zejména oddělením pásem ochranné zeleně a vhodným urbanistickým uspořádáním).
- Chránit a rozvíjet plochy veřejné zeleně (zejména parky Štědřík, U Lůžka).

Respektování různorodého charakteru Psár

- Při umisťování staveb nebo provádění změn dokončených staveb v okolí areálu kostela sv. Václava s farou v historickém jádru místní části Dolní Jirčany volit taková architektonická a urbanistická řešení, která budou respektovat dominantu kostela a svým řešením vhodně doplňovat a rozvíjet venkovský charakter lokality, zachovat průhled na kostel při pohledu z krajiny (platí zejména pro zastavitelnou plochu Z 11 Pod školou).
- Ctít různé charaktery zástavby jednotlivých oblastí, respektovat jejich odlišnou typologii, strukturu a kompozici (plochy bydlení příměstské, venkovské, venkovské v historickém jádru, v bytových domech).

Zlepšování prostupnosti územím

- Rozvíjet a posilovat pěší vazby mezi místními částmi Psáry a Dolní Jirčany a mezi urbanizovaným územím a krajinou (zejména vytvořením nových pěších cest, doplnění chodníků), zlepšovat dopravní obsluhu území (zejména doplněním chybějících propojení, úpravou křižovatek nebo rozšířením stávajících uličních prostranství).
- Obnovovat a doplňovat cestní síť v krajině, cyklistické trasy a stezky.
- Chránit a rozvíjet systém veřejných prostranství v urbanizovaném území – prostor návší, ulic, peších spojek, vč. pěší cesty podél Zahořanského potoka v místní části Psáry.

Rozvoj rekreačního zázemí

- Vytvořit podmínky pro různorodé sportovní a rekreační využití v urbanizovaném území i v krajině (zejména vymezením ploch pro sportovní aktivity v krytých i venkovních sportovištích, směřovat rekreační aktivity v krajině do zelených pásů a ploch krajinné zeleně).
- Stabilizovat chatové oblasti, neumožňovat jejich rozšiřování nad rámec vymezených ploch (lokality Bába, Mordýřka, U Kukuláku, chaty v lese a na lesních pozemcích).

Posilování krajinného zázemí

- Posilovat ochranu vodních toků a souvisejících břehových porostů, eliminovat nevhodné úpravy vodních toků na soukromých pozemcích v urbanizovaném prostředí (zejména oplocováním, zatrubňováním, přehrazováním), podpořit revitalizaci vodotečí, obnovu jejich přirozeného charakteru, omezit rizika povodňové realizací přírodně blízkých protipovodňových opatření.
- Vymezením různorodých krajinných ploch a překryvných koridorů vytvářet podmínky pro zachování přirozeného genofondu krajiny a zvýšení ekologické stability území.
- Snížit negativní dopady intenzivního zemědělského využití nezastavěného území na zastavěné a zastavitelné území v západní části obce realizací zelených pásů s rekreační, krajinnotvornou a protierozní funkcí.

d.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Z hlediska plošného uspořádání území územní plán Psáry člení území podle určení funkčního využití do těchto základních typů:

Plochy bydlení

Územní plán zajišťuje zvyšování kvalitativní úrovně ploch bydlení včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí a zároveň podporuje účelné využití rezerv ve stávající zástavbě. Rozvoj bydlení v zastavitelných plochách je umožněn společně se zajištěním dopravní a technické vybavenosti.

Plochy bydlení jsou dále děleny na [BI] BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ, [BH1] BYDLENÍ HROMADNÉ, [BX] BYDLENÍ JINÉ, [BH2] BYDLENÍ HROMADNÉ – PRAŽSKÁ, [BV1] BYDLENÍ VENKOVSKÉ V HISTORICKÉM JÁDRU, [BV2] BYDLENÍ VENKOVSKÉ – V ZAHRADÁCH.

Plochy smíšené obytné

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití, pro bydlení a pro občanské vybavení případně pro rekreaci. Vymezením ploch smíšených obytných je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území pro bydlení, služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci, apod.

Plochy smíšené obytné jsou dále děleny na [SX] SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ – REKREAČNÍ, [SC1] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 1, [SC2] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 2, [SC3] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 3 – U POTOKA, [SC4] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 4.

Plochy rekreace

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro zajištění rekreačních potřeb.

Plochy rekreace jsou dále děleny na [RI1] REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V KRAJINĚ, [RI2] REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V LESE, [RZ] REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY.

Plochy občanského vybavení

Jako nejvíce heterogenní z urbanistických funkčních složek je představováno velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních zařízení, sahajících od správy a administrativy až po školství a výchovu. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům Psár i těm, kteří za službami dojíždějí.

Plochy občanského vybavení jsou dále děleny na [OV] OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ, [OK] OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – ŠTĚDŘÍK, [OS1] OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT, [OS2] OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT NA VENKOVNÍCH PLOCHÁCH, [OH] HŘBITOVY.

Plochy veřejných prostranství

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužící obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel.

Plochy zeleně

Plochy zeleně se samostatně vymezují za účelem zajištění územních podmínek pro existenci či vývoj vegetace v území.

Dále se dělí na [ZU1] ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY, [ZU2] ZELEŇ – ZELENÉ PÁSY, [ZP1] ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU, [ZP2] ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ, [ZP3] ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÁ LESŮM, [ZZ] PLOCHY ZELENĚ – SADY

Plochy dopravní infrastruktury

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro realizaci dopravní infrastruktury. V řešeném území zahrnují pozemky dálnic, silnic II. a III. třídy, resp. místních a účelových komunikací včetně pozemků, na kterých jsou a mohou být umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.

Plochy technické infrastruktury

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro realizaci technické infrastruktury.

Plochy výroby a skladování

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro výrobu a skladování.

[V] PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ,

[VZ] VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ.

Plochy smíšené výrobní – výroby a služeb

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití, pro výrobu a pro občanské vybavení. Vymezením ploch je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území.

Plochy vodní a vodohospodářské

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro realizaci protipovodňových opatření – suchých poldrů.

Plochy zemědělské

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

Dále se dělí na [AP] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – POLE, [AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY.

Plochy lesní

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

Plochy specifické zvláštního určení

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí specifických zvláštního určení.

d.3 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- Zastavitelné plochy**

Zastavitelné plochy jsou vymezené mimo zastavěné území určené k zástavbě.

Označení	Název	Využití ploch	Místní část	Poznámka
Z 01	U Cihelny	T	Dolní Jirčany	
Z 02	Nová škola	OV	Dolní Jirčany	
Z 03	U křížku	OV, BV2, ZU1, P	Dolní Jirčany	
Z 04	Na Lukách	BI, P	Dolní Jirčany	

	– Polní			
Z 05	K Lůžku	BI	Dolní Jirčany	
Z 06	Zátopkova	BI, P	Dolní Jirčany	
Z 07	Prašná	BI, P	Dolní Jirčany	
Z 08	Pod Třešňovkou	BI, P	Dolní Jirčany	
Z 09	Pod Vysokou	BI, P	Dolní Jirčany	
Z 10	Sportovců	OS1	Dolní Jirčany	
Z 11	Pod Školou	SC1, P	Dolní Jirčany	Podmíněno zpracováním regulačního plánu na žádost
Z 12	V Třešňovce	BI, P	Dolní Jirčany	
Z 13	Slepá – u potoka	OS2	Dolní Jirčany	
Z 14	U lesa	OV	Dolní Jirčany	
Z 15	U Kukuláku	OS2	Dolní Jirčany	
Z 16	Nový Hřbitov	OH	Psáry	
Z 17	U Hřbitova	BI, BV2, P	Psáry	Podmíněno zpracováním regulačního plánu na žádost
Z 18	Ke Kukuláku	P	Dolní Jirčany	
Z 19	Mordýřka	RZ	Psáry	
Z 20	Nad Zahořanským potokem	OS2, P	Psáry	
Z 21	Čistírna u potoka	T	Psáry	
Z 22	Za Lagunou	BV2, P	Dolní Jirčany	
Z 23	Bezejmenná	BI, P	Psáry	
Z 24	Ve Stráži	BI	Psáry	Pásma ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z 25	Na Vápence	BV2, P	Psáry	Pásma ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z 26	Antonína Šimka	RI1	Psáry	Pásma ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z 27	Bába – Na Stráni	RI1, P	Psáry	Pásma ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z 28	Bába – Na Okraji	RI1	Psáry	Pásma ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z 29	Bába – U Lesa	RI1, ZP1, P	Psáry	Pásma ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z 30	Úvozová	RI1	Psáry	Pásma ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu

Z 31	Na Stráni	RI1	Psáry	Pásmo ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z 32	Ve Ztraceném	RI1	Psáry	Pásmo ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu Plocha se nachází ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry
Z 33	Hřiště u potoka	OS2	Psáry	
Z34	Pražská	BH2	Dolní Jirčany	
Z35	U Lůžka	P	Dolní Jirčany	
Z36	Houbová	SX, RI1	Dolní Jirčany	Pásmo ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z37	Na Mokřínách	BI, P	Psáry	
Z38	U Školy	BV2	Dolní Jirčany	
Z39	Zahrady u Laguny	RZ	Psáry	
Z40	Vodohem Na Vysoké	T	Dolní Jirčany	Pásmo ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků se stanovenými limity pro výstavbu
Z41	Chaty v lese	RI2	Psáry	Plocha se nachází ve stanovené zóně havarijního plánování objektu Areál skladů výbušnin Psáry
Z42	U Štědříku	BV2	Dolní Jirčany	
Z43	Pod Bábou	P	Psáry	
Z44	U Vysoké	P	Dolní Jirčany	

• Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou vymezené v rámci zastavěného území a indikují výraznou změnu využití oproti stavu ke dni nabytí účinnosti územního plánu.

Označení	Název	Využití ploch	Místní část
P 01	U jirčanské návsi	Smíšené obytné komerční historické centrum	Dolní Jirčany
P 02	Štědřík – JZD	Plochy smíšené výrobní – výroba a služby, občanské vybavení komerční – Štědřík	Dolní Jirčany
P 03	U Potoka	SC1, P	Psáry

• Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci urbanizovaného území a v přímé návaznosti na něj. Tvoří ho jak samostatně vymezené plochy, tak jednotlivé prvky veřejné zeleně, které jsou součástí jiných ploch.

Samostatně vymezené plochy

Využití plochy	Popis
[ZU1] Zeleň – parky a parkově upravené plochy	veřejně přístupná okrasná zeleň (parčík U Rybníčku, park U Lůžka, parčík U Junčáku, park Štědřík, parčík U Nádržky)
[RZ] Rekreační – zahrádkové osady	samostatně vymezené převážně soukromé zahrady a sady
[OS2] Občanské vybavení – sport na přírodních plochách	rekreace na plochách přírodního charakteru

Jednotlivé prvky veřejné zeleně jako součást jiných ploch

Využití plochy	Popis
[P] Plochy veřejných prostranství	aleje, stromořadí, doprovodná zeleň podél silnic a uliční sítě a drobné plochy veřejné okrasné nebo doplňkové zeleně
[D] Plochy dopravní infrastruktury	
[OH] Hřbitovy	parkově upravená zeleň s omezeným přístupem

Zeleň v přímé návaznosti na zastavěné a zastavitelné území

Využití plochy	Popis
[ZU2] Zeleň – zelené pásy	krajinné rozhraní vymezené v bezprostřední vazbě na zastavěné a zastavitelné území na přechodu zástavby a zemědělsky obdělávané krajiny
[ZZ] Plochy zeleně - sady	krajinné rozhraní se zemědělským využitím vymezené v bezprostřední vazbě na zastavěné a zastavitelné území na přechodu zástavby a orné půdy
[ZP2] Zeleň přírodního charakteru – břehová a doprovodná zeleň	zeleň v přírodně blízkém stavu podél vodotečí

Sídelní zeleň je, v souladu s kapitolou G, možné zřizovat ve všech plochách urbanizovaného území.

E. Koncepce veřejné Infrastruktury

e.1 Dopravní infrastruktura

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. Územní plán respektuje realizaci přivaděče Psáry z důvodu souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Urbanizovaným územím prochází severojižně krajská silnice II. třídy, na kterou je napojen celý dopravní systém místních komunikací.

Koncepce dopravní infrastruktury vychází z potřeb Psár, současně ale reaguje na širší vztahy v regionu, resp. na území České republiky. Předložené řešení předpokládá:

- dobudování silniční infrastruktury nadměstského významu
 - realizace dálnice D3 v úseku Praha–Jílové u Prahy vč. vyvolaných přeložek silnic, resp. komunikací
- dobudování chybějící sítě místních komunikací
- opravu dopravních závad na existující síti místních komunikací nebo jejich rozšíření
- realizace obslužných komunikací v rozvojových plochách bydlení

Tyto stavební počiny musí doprovázet soubor dopravně technických opatření na síti místních komunikací, směřující ke:

- snížení intenzit automobilové dopravy na silničních průtazích obcí
- plošnému zklidnění dopravy v obytných územích
- rozvoji veřejné hromadné dopravy jako součásti PID
- vytvoření bezpečných propojení pro cyklisty a pěší v prostoru existujících a nově navrhovaných pozemních komunikací
- zlepšení prostorových podmínek pro pěší

Základní principy rozvoje:

- doplnění zastávek veřejné hromadné dopravy v blízkosti nových zastavitelných ploch (Z 17 U Hřbitova)
- Plochy sousedící s plochou dopravy, ve které je v zastavěném nebo zastavitelném území veden stávající nebo navrhovaný úsek silnice II. nebo III. třídy, mají podmíněno využití tak, že nebude znemožněno vedení průjezdního úseku silnice v plynulé trase v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.
- Pro zastavitelné území v místech nově navrhovaných místních komunikací platí, že jakýkoli rozvoj přilehlého území je podmíněn dopracováním podrobnější technické dokumentace, která prověří reálnost vedení těchto komunikací v navržených kategoriích, a to především s ohledem na zajištění potřebných rozhledových trojúhelníků v křižovatkách dle příslušných technických norem a předpisů.
- Při použití minimálních hodnot šířek veřejného prostranství musí být navíc zajištěna dostatečná volná šířka komunikace určená pro průjezd vozidel v intencích zákona č. 361/2000 Sb.
- Úpravy stávajících místních, resp. veřejných účelových komunikací v zastavěném území, zajišťující dopravní obsluhu území automobilovou dopravou, musí respektovat požadavky příslušných norem na obousměrný provoz, s výjimkou jednosměrných úseků, a současně musí umožnit průjezd vozidel hasičského záchranného sboru (šířka dopravního prostoru 3,5 m).

- V případě ostatních obslužných komunikací uplatňovat přednostně jejich obytnou funkci.
- Prostorové uspořádání nově navrhovaných křižovatek je vymezeno plochou, která odpovídá předpokládanému tvaru křižovatky, ale zároveň neznemožňuje jiné technické řešení, které umožní odpovídajícím způsobem řešit dopravní vztahy v území.
- Vlastní navrhované těleso dálnice se území obce dotýká jen okrajově, stejně tak jako vyvolané přeložky účelových komunikací. Přesto jsou právě příčná propojení účelových komunikací přes těleso dálnice zásadní, protože vytvářejí důležité spojnice v území, zejména obsluhu území pro nemotorovou dopravu.

ZÁSADY FUNGOVÁNÍ DOPRAVNÍHO SYSTÉMU

Automobilová doprava

- Hlavním nositelem automobilové dopravy budou i nadále průjezdní úseky silnic II. a III. třídy, resp. vybraná síť místních komunikací. Silniční tahy jsou tedy součástí základního komunikačního systému města. Průjezdní úseky silnic jsou v celém rozsahu navrženy ve funkční skupině B, s částečným omezením přímé obsluhy území.
- Plochy, ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. nebo III. třídy budou mít podmíněno využití tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice a mimo průjezdní úsek. Silnice pak mohou být upravovány ve stávajících šířkových parametrech nebo v parametrech odpovídajících kategorizaci krajských silnic. Musí být zajištěna průchodnost silnice územím v plochách, které případně umožňují jiné využití. Silnice pak mohou být šířkově upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících kategorizaci krajských silnic.
- Plochy sousedící s plochou dopravy, ve které je v zastavěném území vedena stávající nebo navrhovaná silnice II. nebo III. třídy, budou mít podmíněno využití tak, že nebude znemožněno vedení průjezdního úseku silnice v plynulé trase v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.
- V případě ostatních obslužných komunikací bude přednostně uplatňována jejich obytná funkce.

Veřejná hromadná doprava

- Navržená obsluha území vychází z principů dnes fungujícího systému Pražské integrované dopravy se zastávkami ve stávajících polohách s doplněním zastávek v blízkosti rozvojových ploch bydlení, resp. hůře dostupných lokalit. Docházková vzdálenost 300–600m odpovídá rozvolněnému charakteru zástavby a možnostem existující komunikační sítě. Z pohledu dlouhodobé udržitelnosti fungování dopravního systému, je žádoucí doplnit pravidelné linky Pražské integrované dopravy o lokální obsluhu území formou minibusů, senior taxi, carsharingu a bikesharingu.

Cyklistická doprava

- Rekreační a turistické trasy budou navazovat na síť vybraných cyklistických tras s krajským a mezinárodním významem, resp. značených tras KČT. Cyklistická doprava bude řešena celoplošně. V obytných územích formou plošného zklidňování dopravy (zóny 30, obytné ulice...). Ve vytipovaných směrech budou doplněna chráněná cyklistická propojení, která zajistí bezpečný pohyb cyklistů po obci, zvláště v návaznosti na veřejnou vybavenost a školní a sportovní areály.

Pěší doprava

- Pěší doprava musí být řešena celoplošně, musí v sobě zahrnovat bezbariérové úpravy a musí klást důraz na atraktivitu, přímost a bezpečnost pěších cest.
- V koridorech dopravně významných propojení bude pěším přednostně vyhrazen přidružený prostor, chráněný před nelegálním parkováním. V obytném území bude bezpečnost pěších zajišťovat plošné zklidňování dopravy.

- Síť pěších propojení bude podobně jako u cyklistické dopravy doplněna o místní propojení, která budou rychlou a bezpečnou volbou pro realizaci nejdůležitějších propojení ve vztahu obytných území na veřejnou vybavenost a školní a sportovní areály.
- Součástí řešení je několik nově vybudovaných samostatných pěších propojení v území. Tato propojení jsou řešena jako účelové komunikace – pěšiny. Podobně jako u cyklistických stezek je jejich trasování součástí ploch s tím, že přesné vedení bude součástí podrobné technické dokumentace.

Dopravní stavby

viz grafická část 2F Výkres koncepce dopravy

ozn.	Funkční skupina/ Minimální charakteristika	popis
D01	MK B – sběrná komunikace s jednostranným chodníkem / oboustranným chodníky v kontaktu se zastavitelnými plochami a plochami přestavby	Příčné uspořádání průjezdného úseku silnice upravit v parametrech místní komunikace.
D02	MK B – sběrná komunikace s chodníkem po obou stranách silnice	Úprava tvaru křižovatky ulic Kutná a V Zahradách.
D03	MK C – dvoupruhová MO2 -/6,5/30 s chodníkem po jedné straně	Obslužná komunikace umožňující bezproblémový obousměrný provoz navazující na ulici K Junčáku, pokračující po ulici Javorová až Ke Kukaláku, kde se napojí na ulici Hlavní.
D04	MK C jednopruhá – v částečně zastavěném území MO1k -/4/30	Nová komunikace, zklidněná se smíšenou dopravou, napojuje se na novou sběrnou komunikaci D03 mezi ulicemi Hlavní a Ke Kukaláku.
D05	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Nová lesní cesta navazující na východním konci ulice Ke Kukaláku.
D06	MK C – dvoupruhá MO2 -/6,5/30 s chodníkem po jedné straně	Rozšíření komunikace v úseku ulice Hlavní od křižovatky s ulicí K Ořechovce až ke křižovatce s ulicí Houbová.
D07	MK C jednopruhá – v částečně zastavěném území MO1k -/4/30	Nová obslužná komunikace propojující ulice Na Vysoké a Vysoká.
D08	MK C – dvoupruhová do	Úprava stávající komunikace procházející lokalitou P 02Štědřík – JZD.

průmyslového areálu s chodníkem
po jedné straně MO2 -/7,5/30

D09a	MK C – jednopruhová v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Nové obslužné komunikace v lokalitě Z 09 Pod Vysokou – úprava a protažení ulice Na Vyhlídce, ulice Duhová, propojení ulic Mezilesí a Větrné novou komunikací, dvě nové obslužné komunikace odpojící se z ulice Duhové.
D09b	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	
D10	MK C – jednopruhová v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Rozšíření severní části ulice Pod Skalkou.
D11	MK C – jednopruhová v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Komunikace v prodloužení ulice Lipová, napojující se na ulici Dlouhá; protažení ulice Heyrovského k ulici Lipová; nová komunikace odbočující z nově prodloužené ulice Lipová, obsluhující lokalitu Z 09 Zátokova.
D12	MK C – jednopruhová v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Úprava komunikace v části ulice K Halám – jedná se o část směrem na JZ od křižovatky s ulicí V Domkách.
D13	MK D1 – koncová, v souvisle zastavěném území bez průjezdné dopravy	Úprava a protažení ulice Příčná, která se napojuje na ulici Horní.
D14	MK D1 – koncová, v souvisle zastavěném území bez průjezdné dopravy	Dvě nové obslužné komunikace napojující se na ulici Hlavní z jihu mezi křižovatkami s ulicí Sportovní a Krátká.
D15	MK C – jednopruhová v obytném zastavěném území MO1 - / 4/ 30	Rozšíření západní části ulice Na Výsluní, která vede k lokalitě Z 10 Sportovců. Nová obslužná komunikace napojující se na ulici Na Výsluní ze severu.
D16	MK C – dvoupruhová do průmyslových areálů s chodníkem, po jedné straně chodník umožňující průjezd cyklistům MO2 -/7,5/ 30	Rozšíření obslužné komunikace napojující se na kruhový objezd a vedoucí k průmyslovému areálu na severu k. ú. Dolní Jirčany a obsluhující lokalitu Z 01 U Cihelny a lokalitu Z 02 Nová škola.

D17	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Nová pěší/cyklo cesta vedoucí od severního cípu lokality P 02 Štědřík – JZD, podél severní hranice lokality Z 18 V sadu a kolem západní hranice lokality Z 17 U Hřbitova. Je součástí změn v krajině označené jako K 06 Za Humny a K20.
D18	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Protažení cyklostezky skrz plochu přestavby P02 Štědřík – JZD.
D19	MK C – dvoupruhová MO2 -/6,5/30 s chodníkem po jedné straně	Úprava napojení křižovatky v intencích návazného úseku.
D20	MK D1 – koncová, v souvisle zastavěném území bez průjezdné dopravy	Nová komunikace napojující se ze SZ na ulici Za Můstkem.
D21	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Nová pěší cesta spojující ulici Za Potokem s lokalitou K 06 Za Humny.
D22	D2 – pěší komunikace bez motorové dopravy	Nová pěší cesta spojující východní části ulic Chrpová a V Zahradách.
D23	MK C – dvoupruhová MO2 -/6,5/30 s chodníkem po jedné straně	Nová komunikace napojující se na západním cípu ulice V Zahradách a vedoucí k lokalitě K 06 Za humny.
D24	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Cesta V Aleji mezi hřbitovem a křižovatkou se silnicí III./1051 bude nemotorová. Je nutné respektovat K1 – KORIDOR PŘIVADĚČE PRO DÁLNICI.
D25	MK C – dvoupruhová MO2 -/6,5/30 s chodníkem po jedné straně	Prostupnost lokality U Hřbitova mez silnicí III./1051 a hřbitovem.
D26	MK C – dvoupruhová MO2 -/6,5/30 s chodníkem po jedné straně	Úprava napojení území, úprava tvaru křižovatek související s rozvojem území lokality U Hřbitova.
D27	MK C – jednopruhá v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Nová obslužná komunikace spojující křižovatku ulic Kutná a V Zahradách s parkovištěm P7 u Sportovního klubu.
D28a	MK C – dvoupruhová MO2 -/6,5/30	Nová obslužná komunikace v prodloužení ulice Sportovní od křižovatky s ulicí Finské domky. Jedná se o dopravní napojení

s chodníkem po jedné straně

lokality Z 22 Za Lagunou.

D28b	MK D1 – koncová, v souvisle zastavěném území bez průjezdné dopravy	Komunikace, které se napojují na D28a.
D29	MK C – jednopruhá v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Nová místní komunikace propojující ulice Do Polí a Bezejmenná, rozšíření a úprava stávající ulice Bezejmenná. Jedná se o dopravní řešení v lokalitě Z 23 Bezejmenná.
D30	MK C – jednopruhá v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Nová obslužná komunikace spojující ulici Ve Svahu a Na Vápence, procházející severní hranicí lokality Z 25 Pod Vápenkou.
D31	D2 – pěší komunikace bez motorové dopravy	Nová pěší cesta prostupující území podél potoka mezi ulicemi Pod Strání a Na Mokřinách.
D32a	MK C – jednopruhá v obytném zastavěném území MO1 - /4/ 30	Komunikace v prodloužení ulice Antonína Šimka.
D32b	MK D1 – koncová, v souvisle zastavěném území bez průjezdné dopravy	Komunikace navazující na D32a.
D33	MK C jednopruhá – v částečně zastavěném území M01k -/4/30	Nová komunikace v protažení stávající cesty Na Mokřinách spojující ulici Na Vápence a Antonína Šimka; nová komunikace napojující se ze severu na ulici Na Vápence před křižovatkou s ulicí Úvozová.
D34	MK C jednopruhá – v částečně zastavěném území M01k -/4/30	Úprava komunikace ulice Úvozová a úprava smíšené komunikace vedoucí paralelně s ulicí Úvozová napojená na ulici Na Vápenkách.
D35	MK C jednopruhá – v částečně zastavěném území M01k -/4/30	Nové komunikace propojující stávající dopravní síť v chatové oblasti Baba.
D36	MK C jednopruhá – v částečně zastavěném území M01k -/4/30	Úprava a prodloužení komunikace napojující chatovou osadu na JV Psár na ulici Jílovská.
D37	MK D1 – koncová, v souvisle zastavěném území bez průjezdné dopravy	Dopravní prostupnost lokality Z 04 Na Lukách – Polní.

D38	D2 – pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší prostupnost z ulice Na Lukách do lokality K 02 Na Mokré.
D39	MK D1 – koncová, v souvisle zastavěném území bez průjezdné dopravy	Dopravní propojení lokality P2 U jirčanské návsi.
D40a	MK C – dvoupruhová MO2 -/6,5/30 s chodníkem po jedné straně	Dopravní napojení lokality Z 11 Pod Školou z křižovatky ulic Pražská a K Lesu.
D40b	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší/cyklo napojení lokality Z 11 Pod Školou z křižovatky ulic Pražská a Pod Kostelem.
D41	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší prostupnost parku podél východní hranice Dolních Jirčan vedoucí od lokality Z 08 Pod Třešňovkou směrem na jih; v severní části parku napojení z ulice Ke Studni a v jižní části z ulice Na Vysoké.
D42	D2 – pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší propojení procházející zeleným pásem u školy.
D43	MK C – jednapruhová v obytném zastavěném území MO1 - /4/30 + jednostranný chodník	Rozšíření stávající komunikace Nad Cihelnou a její prodloužení směrem do lokality Z 11 Pod Školou.
D44	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Nová komunikace napojující se z jihu na ulici Cihlářská vedoucí přes lokalitu Z 02 Nová škola.
D45	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší a cyklo propojení Horní a K Lůžku.
D46	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší a cyklo propojení za hřištěm.
D47	D2 – pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší propojení U Lůžka.
D48	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší propojení se sousedními obcemi dle Územní studie krajiny ORP Černošice.

D49	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší propojení se sousedními obcemi dle Územní studie krajiny ORP Černošice.
D50	D2 – cyklo a pěší komunikace bez motorové dopravy	Pěší propojení se sousedními obcemi dle Územní studie krajiny ORP Černošice.

Použité zkratky:

MK B – sběrná komunikace obytných útvarů

MK C – obslužná komunikace ve stávající i nové zástavbě

D1 – komunikace zklidněné se smíšenou dopravou

D2 – komunikace zklidněné nemotoristické

MO1 - /4/ 30 = místní obslužná komunikace jednopruhová
šířka prostoru místní komunikace – není definováno
šířka hlavního dopravního prostoru 4 m
návrhová/dovolená rychlost 30 km/h

MO2 - /7,5/ 30 = místní obslužná komunikace dvoupruhová
šířka prostoru místní komunikace – není definováno
šířka hlavního dopravního prostoru 7,5 m
návrhová/dovolená rychlost 30 km/h

k – komunikace s nezpevněnou krajnicí bez chodníků

Doprava v klidu

- Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná stání. Odstavná stání se umísťují na pozemcích stavebníka. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích.
- V územním plánu jsou navržena nová veřejná parkoviště (jejich kapacita bude upřesněna dle ČSN 73 6110):

ozn. umístění

P1	Nad Cihelnou
P2	Dolní Jirčany – náves
P3	Ulice Horní naproti sportovnímu areálu v Dolních Jirčanech
P4	Ulice Sportovců u sportovního areálu v Dolních Jirčanech
P5	Ulice Slepá u Štědříku
P6	Ulice Pražská u Štědříku
P7	Ulice Sportovní u Sportovního klubu v Psárech
P8	U Hřbitova

e.2 Technická infrastruktura

Převážná část Psár je plně zainvestována technickou infrastrukturou – je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrické vedení.

Obecné principy rozvoje technické infrastruktury:

- Umisťování inženýrských sítí technické infrastruktury přednostně v zastavěném a zastavitelném území (primárně v plochách veřejných prostranství).
- Pro významné stavby a zařízení technické infrastruktury jsou vymezeny samostatné plochy technické infrastruktury [T] – jedná se zejména o pozemky čistírny odpadních vod, čerpacích stanic vody, vodojemů a regulační stanice plynu.
- Při změnách v území respektovat ochranná pásma všech typů technické infrastruktury.
- Veškeré technické vybavení bude řešeno přednostně jako vestavěné do budov či oplocení, ke kterým náleží (trafostanice, rozvaděče, elektroměrné zařízení a podobně).

e.2.1 Vodní hospodářství

- **Zásobování pitnou vodou**

Převážná část Psár je zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu ze tří zdrojů: většinovým zdrojem je vrtaná studna, na kterou navazuje úpravná vody s čerpací stanicí Psáry v lokalitě Za Lagunou, ze které je voda dopravována do vodovodní sítě Psáry a do vodojemu Vápenka, u kterého je umístěna automatická tlaková stanice Vápenka, která zajišťuje zásobování výše položené části zástavby Psár. Na vodovodní síť Psáry navazuje vodovodní síť místní části Dolní Jirčany, na které je umístěna čerpací stanice Štědřík, z níž je voda čerpána do jižní části Dolních Jirčan a do zemního vodojemu Na Vysoké, který díky automatické tlakové stanici zajišťuje i zásobování výše položených částí zástavby. Druhým zdrojem je vodovodní síť města Jesenice (místní části Horní Jirčany), která zásobuje východní část území. Třetím menšinovým zdrojem je soukromý zdroj Cihelna.

Stávající spotřeba je cca 170 000 m³/rok, výhledově se však předpokládá zvýšení až na 250 000 m³/rok.

S ohledem na plánované odstavení zdroje Cihelna (a jeho ponechání pouze pro soukromé potřeby průmyslového areálu cihelny) a protože navýšení odběrů z ostatních zdrojů není možné, hrozí deficit v zásobování pitnou vodou.

Územní plán proto navrhuje napojení na nový vodní zdroj – Posázavský vodovod. Je nutné vybudování druhého vodojemu Na Vysoké, pro který je vymezena zastavitelná plocha Z40 Vodojem Na Vysoké.

Vodovodní řády jsou vedeny převážně ve veřejných prostranstvích, příváděcí řád z Posázavského vodovodu je veden v polích paralelně a následně přímo ulicí U Aleje, na Psárské návsi se větví, vede k vodojemu Vápenka a přes čerpací stanici Štědřík k vodojemům Na Vysoké.

Územní plán tuto koncepci potvrzuje a rozvíjí – v zastavitelných plochách navrhuje dílčí prodloužení nebo propojení stávající kanalizační sítě.

V severní části místní části Dolních Jirčan se nachází vodovodní zdroj sousedního města Jesenice.

Páteřní síť vodovodního potrubí umožňuje připojení všech zastavitelných ploch včetně zastavitelných ploch Z 17 U Hřbitova a Z 11 Pod Školou. V ostatních zastavitelných plochách se jedná jen o dílčí prodloužení nebo propojení stávající vodovodní sítě.

Převážně chatové oblasti, ve kterých není vybudován veřejný vodovod, jsou pitnou vodou zásobovány převážně ze soukromých vodních zdrojů a obecních studen.

Základní principy rozvoje:

- Chránit a stabilizovat plochy čerpacích stanic, vodojemů a vodních zdrojů.
- Respektovat ochranná pásma vodních zdrojů, neumisťovat nové stavby v ochranném pásmu I. stupně.
- Maximálně využívat dešťovou vodu, zadržovat ji v retenčních nádržích a zpětně využívat.

Zásobování požární vodou:

Zásobování požární vodou bude zajištěno z vodovodní sítě. Územní plán navrhuje vybudování nové hasičské zbrojnice v rámci zastavitelné plochy Z 03 – U Křížku, v zastavitelné ploše Z 13 Slepá – u potoka se předpokládá vybudování nové požární nádrže.

Režim vodních toků:

Obnovit koryta občasných bezejmenných přítoků Sulického a Zahořanského potoka. Realizovat retenční a protipovodňová opatření.

Odvodňovací zařízení

Na řešení území se nachází stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ). Tyto stavby je nutné respektovat a zachovat jejich funkčnost. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél otevřených HOZ 6 m široký oboustranný manipulační pruh (měřeno od vrchní hrany profilu HOZ). Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb okolo HOZ bude výsadba provedena pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od vrchní hrany.

Dále se na území nachází stavba vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ). V případě dotčení POZ je doporučeno zachovat jeho funkčnost.

e.2.2 Likvidace odpadních vod

o Kanalizace

Převážná část Psár má vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě zakončené čistírnou odpadních vod Psáry. Jedná se o zrekonstruovanou mechanicko-biologickou aktivační čistírnu odpadních vod s kapacitou 1 088 m³/den, navrženou na počet 6 000 EO. Kanalizační řady jsou rozvedeny uliční sítí, páteřní sběrač vede z velké části silnic. Kanalizační síť je s ohledem na členitost terénu realizována kombinovaným systémem gravitační a tlakové kanalizace doplněné čerpacími stanicemi. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Zahořanského potoka. Na ČOV Psáry jsou přiváděny splaškové vody z obcí Psáry, Dolní a Horní Jirčany. Zbytek splaškových vod převážně z chatových oblastí se zachycuje v bezodtokých jímkách vyvážených na čistírnu odpadních vod Psáry nebo Jesenice.

Stávající kapacita ČOV Psáry je nedostatečná, proto územní plán navrhuje její rozšíření na celkovou kapacitu 9 500 EO.

Dále územní plán navrhuje v zastavitelných plochách dílčí prodloužení nebo propojení stávající kanalizační sítě.

Základní principy rozvoje kanalizační sítě:

- Posílit páteřní kanalizační sběrač, obnovovat zastaralé části kanalizační sítě.
- Kanalizační řady vést ve veřejných prostranstvích.

- Intenzifikovat čistírnu odpadních vod na celkovou kapacitu 9 500 EO.
- Splaškové vody v lokalitách, ve kterých není vybudována kanalizační síť, likvidovat v domovních čistírnách odpadních vod nebo v bezodtokových jímkách se zajištěním vývozu na čistírnu odpadních vod Psáry.
- Územní plán navrhuje etapizovat rozvoj zastavitelných ploch. Výstavbu v zastavitelných ploch Z 17 U Hřbitova a Z 11 Pod Školou umožňuje až po zkapacitnění ČOV na 9 500 EO.

Odvádění povrchových vod:

Koncepce odvádění dešťových vod je na části urbanizovaného území realizována dešťovou kanalizací z betonových trub se zaústěním do Zahořanského potoka a záchytnými příkopy nebo vsakováním do travnatých pásů v rámci veřejných prostranství. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude zajištěna individuálně retencí, individuálním využíváním nebo zásakem.

e.2.3 Energetika

o Zásobování plynem

Na převážné části Psár se nachází středotlaká plynovodní síť, která je v severní části místní části Dolní Jirčany u kruhového objezdu připojena přes regulační stanici na vysokotlaký plynovod. K regulační stanici je v této lokalitě připojena katodová ochrana, jejíž ochranné pásmo je pro novou výstavbu v okolí limitující a je třeba ho respektovat. Plynovodní řady jsou vedeny převážně ve veřejných prostranstvích, vysokotlaký plynovod je přiveden ze severu od cihelny

Územní plán tuto koncepci potvrzuje a rozvíjí – v zastavitelných plochách navrhuje dílčí prodloužení nebo propojení stávající plynovodní sítě.

Základní principy rozvoje:

- Napojení zastavitelné plochy Z 17 U Hřbitova a Z 11 Pod Školou na plynovodní síť podrobně řešit v regulačním plánu na žádost.
- o **Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování elektrickou energií je založena na rozvodu převážně nízkonapětovými kabely umístěnými pod zemí. Nadzemní vedení je přípustné pouze ve stávajícím zastavěném území. Zásobování probíhá z tranzitního vedení vysokého napětí, které prochází územím Psár severojižním směrem s několika odbočkami do zastavěného a zastavitelného území, zakončenými distribučními trafostanicemi. S výjimkou zastavitelných ploch Z 17 U Hřbitova a Z 11 Pod Školou se v ostatních zastavitelných plochách jedná jen o dílčí prodloužení nebo propojení stávajících rozvodů. Přípustné je také využívání solární energie využitím odpovídající technologie umístěné na střechách. Umísťování solárních elektráren, které nejsou umístěny na střechách, je nepřípustné.

Základní principy rozvoje:

- 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).
- Zajistit 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.
- Nahrazovat nadzemní nízkonapětové vedení kabely umísťovanými pod zem.

e.2.4 Nakládání s odpady

Koncepce nakládání s komunálním i tříděným odpadem je založena na sběru odpadu v místě jeho vzniku a jeho následného odvozu mimo Psáry. Zřizování skládek, kompostáren a třídíren odpadu nadmístního významu je na území Psár nepřípustné.

Základní principy rozvoje:

- V severní části území v návaznosti na areál průmyslové výroby se vymezuje zastavitelná plocha Z 01 U Cihelny pro umístění sběrného dvora.
- Stanoviště pro sběr tříděného odpadu je možné zřizovat zejména v rámci veřejných prostranství, případně v jiných plochách urbanizovaného území, vymezit nová stanoviště v zastavitelných plochách (zejména Z 09 Pod Vysokou, Z 11 Pod Školou a Z 17 U Hřbitova).

e.3 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství vytvářejí základní kostru urbanizovaného území. Hlavními veřejnými prostranstvími jsou historické návsi Psár a Dolních Jirčan, na které navazuje síť dalších veřejných prostranství [P], zahrnující zejména ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky, plácky a další veřejně přístupné plochy. Významnou součástí systému veřejných prostranství jsou plochy veřejných parků [ZU1] (park U Junčáku, parčík U Rybníčku, park U Lůžka, park Štědřík, parčík U Nádržky). Veřejná prostranství jsou doplněna i o dílčí plochy vzniklé v rámci ostatních ploch urbanizovaného území (jedná se zejména o dětská hřiště umístěná v rámci obytné zástavby, volně přístupné parkově upravené plochy kolem solitérních bytových domů nebo pásy doprovodné břehové zeleně podél vodotečí).

Psáry i Dolní Jirčany trpí nedostatkem kvalitních veřejných prostranství, územní plán stávající veřejná prostranství hierarchizuje a navrhuje nová.

Základní principy rozvoje:

- Zkvalitňování, rozvoj a obnova stávajících veřejných prostranství s použitím trvanlivých materiálů a doplněním o kvalitní mobiliář a herní prvky, a to zejména veřejné prostranství návsi a prostranství na návsi navazující.
- Kultivace přírodních prostranství a podpora pěší průchodnosti území.
- Využití přírodních rozhraní mezi nezastavěným územím na jedné straně a zastavěným a zastavitelným na druhé, zakládáním veřejných prostranství přírodního charakteru.
- Koncepční rozvoj na základě územních studií veřejných prostranství.
- Veřejná prostranství mohou být realizována v rámci všech ostatních ploch v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole G.

Stávající veřejná prostranství

Urbánní

Označení	Název	Místní část	Popis, cílové využití	Pozn.
VP 01	Jirčanská náves	Dolní Jirčany	Významný shromažďovací prostor, setkávání a interakce (trhy, prodej), kulturní aktivity	
VP 02	Psárská náves	Psáry	Významný shromažďovací prostor, setkávání a interakce, kulturní aktivity	
VP 03	Obecní úřad	Dolní Jirčany	Dopravní (parkování), interakce, setkávání	
VP 04	Nová škola	Dolní Jirčany	Setkávání a interakce, rekreace (individuální i kolektivní sportovní aktivity, hry), doprava	
VP 05	Sídlíště Štědřík	Dolní Jirčany	Setkávání a interakce, rekreace (dětské hřiště, hry), doprava	
VP 06	Na Vysoké	Dolní Jirčany	Setkávání a interakce (trhy), vnímání okolí (posezení, pozorování), rekreace (hry)	

Přírodní

Označení	Název	Místní část	Popis, cílové využití	Pozn.
----------	-------	-------------	-----------------------	-------

VP 07	Park U Rybníčku	Dolní Jirčany	Rekreace (procházky, sportovní hry), kulturní aktivity (tanec, divadlo, hudba)	
VP 08	Rybníček	Dolní Jirčany	Vnímání okolí (posezení, pozorování), individuální setkávání	Doplnění mobiliáře
VP 09	Junčák	Dolní Jirčany	Vnímání okolí (posezení, pozorování), individuální setkávání	Návaznost na VP 01 Jirčanská náves, doplnění mobiliáře
VP 10	Nádržka	Psáry	Setkávání a interakce (trhy), vnímání okolí (posezení)	Návaznost na VP 02 Psárská náves, vhodná úprava povrchů, doplnění mobiliáře
VP 11	Laguna	Psáry	Vnímání okolí (posezení, pozorování), individuální setkávání, rekreace (procházky)	
VP 12	Park U Zahořanského potoka	Dolní Jirčany	Rekreace (procházky, sportovní hry)	
VP 13	Park na Vysoké	Dolní Jirčany	Rekreace (procházky)	Vhodná úprava povrchů a vegetace

Uliční

Označení	Název	Místní část	Popis, cílové využití	Pozn.
VP 14	Pražská 1	Dolní Jirčany	Pěší propojení s VP 04 Nová škola a VPn_04 U křížku s VP 01 Jirčanská náves, významná pěší zóna	
VP 15	K Junčáku	Dolní Jirčany	Pěší propojení VP 01 Jirčanská náves s VP 09 Junčák, rekreace (procházka)	
VP 16	Horní	Dolní Jirčany	Pěší propojení VP 07 park U Rybníčku a VP 08 Rybníček, rekreace (procházka), setkávání a interakce	
VP 17	Vysoká	Dolní Jirčany	Návaznost na VP 13 park Na Vysoké, setkávání a interakce (trhy), rekreace (procházky, hry)	
VP 18	U Štědříku	Dolní Jirčany	Křižovatka, zastávka MHD, propojení P 02 Štědřík a VPn_05 Štědřík, setkávání a interakce	Vhodná úprava povrchů, mobiliář,
VP 19	U Nádržky	Psáry	Pěší propojení VP 02 Psárská náves a VP 10 Nádržka, setkávání a interakce (trhy), rekreace (procházka)	
VP 20	Kutná	Psáry	Pěší propojení VP 02 Psárská náves a VPn_01 U potoka, setkávání a interakce	

VP 21	U Laguny	Psáry	Vnímání okolí (posezení, pozorování), individuální setkávání, rekreace (procházky)	
-------	----------	-------	--	--

Navržená veřejné prostranství

Urbánní

Označení	Název	Místní část	Popis, cílové využití	Pozn.
VPn_01	U Potoka	Psáry	Návaznost na VP 02 Psárská náves, setkávání a interakce (trhy, prodej), kulturní aktivity	

Přírodní

Označení	Název	Místní část	Popis, využití	Pozn.
VPn_03	U Hřbitova	Psáry	Setkávání a interakce, rekreace (individuální i kolektivní sportovní aktivity, hry)	Specifikace v RP1 U Hřbitova
VPn_04	Park U Křížku	Dolní Jirčany	Rekreace (procházky), vnímání okolí (posezení, pozorování)	
VPn_05	Štědřík	Dolní Jirčany	Vnímání okolí (posezení, pozorování), individuální setkávání (rozhovory),	
VPn_06	Pod Školou	Dolní Jirčany	Setkávání a interakce, rekreace (individuální i kolektivní sportovní aktivity, hry)	Specifikace v RP2 Pod Školou
VPn_07	Na Vápence	Psáry	Rekreace (procházky, sportovní hry), vnímání okolí (posezení, pozorování)	
VPn_08	Na Mokrému	Dolní Jirčany	Přírodní rozhraní mezi zemědělskou plochou a zástavbou, rekreace (procházky a sportovní aktivity), setkávání a interakce	
VPn_09	Zelený pás	Psáry, Dolní Jirčany	Přírodní rozhraní mezi zemědělskou plochou a zástavbou, rekreace (procházky a sportovní aktivity), setkávání a interakce	
VPn_10	K Rybníku	Psáry	Přírodní rozhraní mezi zemědělskou plochou a zástavbou, rekreace (procházky a sportovní aktivity), setkávání a interakce	
VPn_11	V Mordýrkách	Psáry	Přírodní rozhraní mezi zemědělskou plochou a zástavbou, rekreace (procházky a sportovní aktivity), setkávání a interakce	

Uliční

Označení	Název	Místní část	Popis, cílové využití	Pozn.
VPn_02	Pražská 2	Dolní Jirčany	Komunikace s jednostranným chodníkem / oboustrannými chodníky v kontaktu se zastavitelnými plochami a plochami přestavby, doplněna alejí alespoň v kontaktu se zastavitelnými plochami, bude upravena do charakteru místní komunikace. Cílem je bezpečné a příjemné místo pro pěší i cyklisty, „humanizace“ tohoto prostoru propojujícím školu s plochami bydlení a plochou přestavby P02.	

e.4 Občanské vybavení

Územní plán stabilizuje plochy stávajícího zejména veřejného občanského vybavení [OV] pro veřejnou správu (obecní úřad s poštou naproti areálu bývalého JZD), pro vzdělávání, sociální služby a zdravotnictví (areál mateřské školy, dvojici areálů domovu Laguna, který poskytuje sociální a zdravotnické služby vč. ubytování pro klienty, chráněné dílny a speciální základní školu), školu s knihovnou, dále hřbitovy [OH] pro pietní a církevní stavby (hřbitov Jirčany s kostelem sv. Václava a hřbitov Psáry), významné plochy stávajícího komerčního občanského vybavení pro sport [OS1] (dvě fotbalová hřiště a tenisový klub) a smíšené obytné centrální plochy [SC1], [SC2], [SC3], [SC4] zejména pro obchod, služby a stravování (v okolí obou návší a obecního úřadu).

Zastoupení občanského vybavení v návrhovém horizontu územního plánu není s ohledem na předpokládané potřeby Psár dostatečné, a to zejména u zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, maloobchod, sport a pro stavby integrovaného záchranného systému. Územní plán proto navrhuje nové zastavitelné plochy.

- Plochy pro veřejné občanské vybavení [OV] u školy v místní části Psáry, z důvodu nutného rozšíření školy (zejména pro hřiště a mimoškolní aktivity).
- Plochy pro veřejné občanské vybavení [OV] v návaznosti na park Štědřík (pro zázemí lesní školky).
- V rámci ploch přestavby P02 navrhuje [OK] občanské vybavení komerční – Štědřík, zejména pro maloobchod a služby.
- Pro rozšíření možností sportovního vyžití jsou vymezeny nové plochy sportu a rekreace na venkovních plochách [OS2], určené zejména pro rekreaci na plochách přírodního charakteru (u rybníka Kukaláku, nad Zahořanským potokem u Kutné ulice a u areálu bývalého JZD).
- Územní plán rozšiřuje plochy psárského hřbitova.
- Územní plán stanovuje, aby v rámci plochy řešené regulačním plánem RP2 Pod školou bylo 40 % plochy stavebních pozemků ze zastavitelné plochy Z11 využito pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport.
- Územní plán umísťuje občanské vybavení v zastavitelných a přestavbových smíšených obytných komerčních plochách [SC1].
- Občanské vybavení je možné umísťovat i v ostatních plochách v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole G.

F. Koncepce uspořádání krajiny

Psáry se rozprostírají ve zvlněné krajině lesů a polí. Jihovýchodní část území je součástí souvislého lesnatého pásu, který se zvedá z údolí Vltavy a který je součástí přírodního parku Střed Čech. Severozápadní část území, ukončená nedalekým pražským okruhem a trasou dálnice D3, tvoří zemědělská krajina protnutá koryty několika občasných bezejmenných vodotečí s doprovodnou vegetací. Remízky a další krajinné prvky jsou v zemědělské krajině zastoupeny minimálně. Na severu se nachází chráněné ložisko cihlářské hlíny. V oblasti, kde již byla těžba ukončena, probíhá následná rekultivace, která spočívá převážně v zalesňování.

Důležitým krajinným prvkem jsou údolní vodoteče – Zahořanský potok se soustavou rybníků a s levostranným přítokem Sulickým potokem s doprovodnou břehovou zelení. Významné dopravní cesty v krajině lemují aleje nebo stromořadí.

Obecné principy rozvoje krajiny:

- Chránit a posilovat propojení krajinných prvků a ploch (zejména realizací funkčního územního systému ekologické stability, interakčních prvků, břehových porostů podél vodotečí a zelených pásů).
- Chránit břehové porosty.
- Posilovat ekologickou stabilitu území vytvářením nových krajinných prvků v zemědělské krajině (zejména mezí, remízků, travnatých pásů se stromořadími), neumožňovat rušení nebo zmenšování stávajících prvků.
- Vymezovat nová stromořadí nebo aleje podél cest, doplňovat (zejména podél komunikace mezi kruhovým objezdem a průmyslovým areálem cihelny, podél ulice Pražská, podél polní cesty z lokality nad hřbitovem ke křížku u cihelny) a obnovovat ty stávající (zejména podél silnice III. třídy do Libře, podél stezky do Libně, podél silnice II. třídy na Jesenici).
- Nezvyšovat podíl orné půdy na úkor jiných ekologicky stabilnějších ploch.
- Obnovovat a chránit vodní plochy.
- Zamezit odvodňování mokřadů a zamokřených luk (bažiny, rákosiny).
- Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny (např.: věž kostela sv. Václava), harmonické měřítko a vztahy v krajině.

f.1 Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou vymezeny mimo zastavěné a zastavitelné území a indikují změnu využití území (zejména založení nových prvků zeleně, narovnání právního stavu ploch lesa) nebo vychází z plánu rekultivace po těžbě.

Označení	Název	Využití ploch	Místní část	Poznámka
K 01	Na Splavech	LBC, LBK, ZP2	Dolní Jirčany	ÚSES k založení
K 02	Na Mokrému	ZU2	Dolní Jirčany	Krajinné rozhraní, opatření pro zvyšování retenční schopnosti území
K 03	Za Cihelnou	L, AL	Dolní Jirčany	Rekultivace po těžbě
K 04	Na Kopaninách	LBC, LBK, ZP2	Dolní Jirčany	ÚSES k založení
K 05	Na Stránce	ZU2	Dolní Jirčany	Krajinné rozhraní, opatření pro zvyšování retenční schopnosti území
K 06	Za Humny	ZU2	Dolní	Krajinné rozhraní, opatření pro

			Jirčany, Psáry	zvyšování retenční schopnosti území
K 07	Mordýřka	LKB, LBC, ZP3	Psáry	ÚSES k založení
K 08	V Mordýřkách	ZU2	Psáry	Krajinné rozhraní, opatření pro zvyšování retenční schopnosti území
K 09	K Rybníku	ZU2	Psáry	Krajinné rozhraní, opatření pro zvyšování retenční schopnosti území
K10	U Lesa	L	Psáry	Vynětí z PUPFL
K11	Nad Úvozem	Pozemky určené k plnění funkcí lesa, [L]	Psáry	Navržena ochrana PUPFL
K12	Nad Štědříkem	ZP3	Dolní Jirčany	Vynětí z PUPFL
K13	Za Třešňovkou	AP, W	Dolní Jirčany	Vynětí z PUPFL
K14	Za Školou	ZP2	Dolní Jirčany	Opatření pro zvýšení funkčnosti LBC 185, LBK 154
K15	Na Lukách	AL	Dolní Jirčany	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území, krajinné rozhraní
K16	Nad Nádržkou	ZP1	Dolní Jirčany, Psáry	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území, krajinné rozhraní
K17	Suchý poldr Pod Stráňkou	LBC, LBK, W	Dolní Jirčany,	Protipovodňové opatření
K18	Suchý poldr Baba	LBK, W	Psáry	Protipovodňové opatření
K19	Nad Potokem	ZZ	Psáry	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území, krajinné rozhraní
K20	Pod Hřbitovem	ZU2	Psáry	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území, krajinné rozhraní
K21	Za Štědříkem	ZZ	Dolní Jirčany, Psáry	Opatření pro zvyšování retenční schopnosti území, krajinné rozhraní

f.2 Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability jako soubor navazujících a funkčně propojených biocenter a biokoridorů na regionální a lokální úrovni.

Cíl vymezení územního systému ekologické stability:

- Ochrana a obnova přirozené funkce krajiny.
- Posilování ekologické stability krajiny.
- Zachování přirozeného genofondu krajiny.
- Podpora polyfunkčního využití krajiny.
- Zachování významných krajinných fenoménů.
- Druhá pestrost v krajině.
- Přírodně blízké podoby stálých i občasných vodních toků (prodloužení vodního toku, vyměšlení koryta, vytvoření nivy).
- Eliminace střetů s umělými migračními bariérami (zejména s urbanizovaným územím a dopravní infrastrukturou).
- Zamezení ohrožení ruderalizací, znečištění a ohrožení smyvem půdy z polí.

Podmínky:

- Skladebné prvky nesmí být oplocovány ani ohrazovány, jakákoliv forma oplocení je nepřipustná.
- Za podmínky, že je prokazatelně nelze umístit mimo skladebné prvky územního systému ekologické stability a že neomezí jeho funkčnost jakožto celku, je možné umístit stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstranění jejich důsledků, liniové stavby technické a dopravní infrastruktury v minimálním nezbytném rozsahu a pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení.

PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY v k.ú. Dolní Jirčany

Označení, název a funkčnost	Stávající charakteristika	Cílové využití a charakteristika	Opatření
LBK 89 Skalka – Pod sv. Annou nefunkční	Odvodňovací příkop s vegetačním doprovodem	Luční a vodní společenstvo [VO, MT, LO, SE]*	Na orné půdě založení pásu TTP s dřevinami š. min. 15 metrů
LBC 183 Pod sv. Annou nefunkční	Soutok dvou odvodňovacích příkopů, orná půda	Luční a vodní společenstvo [VO, MT, LO, SE]* na soutoku dvou odvodňovacích příkopů od Jesenice a od sv. Anny, kontaktní biocentrum	Na orné půdě založit lesní společenstvo VRB, OL
LBK 151 – a Na Splavech – Pod sv. Annou nefunkční	Orná půda, problematické křížení se silnicí	Luční společenstvo [MT, KR, SE]*	Na orné půdě založení pásu TTP s dřevinami š. min. 15 metrů
LKB 154 Pod stráňkou – Pod sv. Annou Částečně funkční	Odvodňovací příkop s vegetačním doprovodem	Luční a vodní společenstvo [VO, MT, LO, SE]*	Doplnění břehového porostu (VR, OL, JS, OS, KRO)
LBC 185 Pod stráňkou Částečně funkční	vodní tok s doprovodnou vegetací, mezi lesem a vodním tokem orná půda	Luční, lesní a vodní společenstvo [KU, KR, SE, VO, MT, LO]* Smrkový porost na stránce	Mezi lesem a vodním tokem ornou půdu zatravnit, pravidelně kosit, lesní porost přiblížit LO a DH

PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY v k.ú. Dolní Jirčany a Psáry

Označení a název a funkčnost	Stávající charakteristika	Cílové využití a charakteristika	Opatření
LBK 153 Nad cihelnou – Pod stráňkou Částečně funkční	Meliorační příkop s vegetačním doprovodem, orná půda	Luční, lesní a vodní společenstvo [SE, MT, SM, VO]* Meliorační příkop s vegetačním doprovodem	Na orné půdě založení pásu TTP s dřevinami š. min. 15 metrů,

PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY v k.ú. Psáry

Označení, název a funkčnost	Stávající charakteristika	Cílové využití a charakteristika	Opatření
LBC 184 Nad Cihelnou Částečně funkční	Probíhající lesnická rekultivace po důlní činnosti	Luční, lesní a vodní společenstvo [SE, KR, DH]*	Pokračovat v rekultivacích, doplnit porost v přirozeném stavu

LBK 155 Špička lesa Mordýřka – Bažantnice V zahradách Částečně funkční	Mezní porosty na hranici katastru, orná půda	Luční a lesní společenstvo [KR, MT, DH, KU]*	Doplnit porost na orné půdě
LBC 187 Bažantnice V zahradách Funkční	Hluboká rokle s přilehlým lesíkem – údolní deprese s počínající vodotečí	Luční, lesní a vodní společenstvo [DH, LO, KU]*	Zachovat a doplnit porost v přirozeném stavu, výskyt polní zvěře
LBK 156 Bažantnice V zahradách – Mordýřka Funkční	Strouha v poli s doprovodnou vegetací, rybníček a litorální pásmo rybníka Mordýřka (bažiny, rákosiny) Ohrožení sukcesí, degradací, znečištění vod, ohrožení hnízdišť	Luční, lesní, mokřadní a vodní společenstvo [VO, LO, KR]*	Ochrana vod před znečištěním, ochrana hnízdišť
LBC 188 Mordýřka Funkční	Rybník Mordýřka a přilehlé mokřady a vlhké louky, hnízdiště vodního ptactva a obojživelníků	Mokřadní a vodní společenstvo [VO, LO, MT]*	Ochrana vod před znečištěním, ochrana hnízdišť
LBK 158 Mordýřka – Zadní Baba Funkční	SM a BO monokultury, potoční olšina v údolí, dubohabřina a doubrava na svazích vrchu Vápenka	Lesní a mokřadní společenstvo [KU, AD, VO, LO]*	Omezení monokultur, při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu, trasa upravena podél oplocení
LBC 190 Zadní Baba Funkční	Doubrava se SM a BO na svazích lesního komplexu	Lesní společenstvo [AD, KU]*	Podpořit přirozenou druhovou skladbu, PP Střed Čech, omezení SM a BO monokultur
RBK 1196 Osnický les – U Radlíku	Lesy, orná půda	Lesní společenstvo [AD, KU]*	Podpořit přirozenou druhovou skladbu, na orné půdě založit lesní společenstvo
LBC 191 Lipovka Funkční	Doubrava a dubohabřina v pramenné oblasti přítoku Sulického potoka	Lesní společenstvo [AD, KU]*	Zachovat přirozenou druhovou skladbu, při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu, PP Střed Čech
RBK 1200 Grybla – RK 1196	Lesy	Lesní společenstvo [AD, KU]*	Omezení monokultur, při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu.
LBK 160 Sulický potok – Lipovka Částečně funkční	Lesy	Lesní společenstvo [AD, KU]*	Podpořit přirozenou druhovou skladbu
LBC 189 Částečně funkční	Lesy, louka, břehový porost	Lesní, luční a vodní společenstvo [KU, VO, LO, MT]* Kontaktní biocentrum	Doplnit břehový porost, pravidelné kosení luk
LBK 159 Sulický potok – Přední Baba Funkční	Údolí Sulického potoka s umělou nádrží a vlhkou loukou, břehový porost, údolí částečně využíváno jako oplocené zahrady.	Luční, mokřadní a vodní společenstvo [VO, LO, MT]*	Pravidelné kosení luk, doplnění břehového porostu, ochrana před oplocováním

- * VO Bylinná vodní a pobřežní vegetace, rákosiny a por. vys. ostríc
PR Vegetace pramenišť a rašelinišť
MT Hygrofilní až mezofilní travníky /louky, pastviny a slániska/
LO Mokřadní a pobřežní křoviny a lesy
KR Křoviny

DH	Dubohabřiny
AD	Acidofilní březové, borové a jedlové doubravy
BO	Bory
SM	Smrčiny
RU	Druhotná ruderalní /rumištní/ a plevelná společenstva
KU	Lesní kulticenózy, akátiny
SE	Polní kulticenózy

K těmto skupinám patří vodní toky a nádrže; mokřady a pobřežní vegetace, prameniště a rašeliniště, skály, sutě a jeskyně, alpské bezlesí, sekundární trávníky a vřesoviště, křoviny, lesy a biotopy silně ovlivněné nebo vytvořené člověkem.

f.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna stávajícími silnicemi, pěšími a cyklistickými stezkami a polními cestami. Navrhuje se doplnit pěší stezku v rámci zeleného pásu K 06 Za Humny, K20 a K 05 Na Strážce, k obnově je navržena polní cesta, která má navázat na novou ulici zastavitelné plochy Z 17 U Hřbitova a areál cihelny, podél cesty realizovat stromořadí.

f.4 Protierozní opatření

Jako opatření snižující ohrožení území zejména vodní erozí slouží především remízky, zelené pásy, prvky územního systému ekologické stability.

f.5 Protipovodňová opatření

Protipovodňová opatření jsou řešena formou zkapacitnění vodoteče – kombinací zkapacitnění koryta a příčných objektů (mostků nebo propustků). V krajině je na bezejmenném pravostranném odvodňovacím zařízení v lokalitě Pod Stráňkou navržen zápor suchou nádrží (poldrem), další dvě suché nádrže (Baba I. a Baba II.) jsou navrženy v lokalitě Přední bába na bezejmenném levostranném přítoku Sulického potoka. Suché nádrže svým umístěním zasahují do lokálních biokoridorů, proto budou realizovány jako přírodě blízká opatření. Jejich konkrétní podoba bude předmětem řešení podrobnější dokumentace v navazujících řízeních.

f.6 Dobývání nerostných surovin

Na území Psár zasahuje chráněné ložiskové území cihlářských hlín Dolní Jirčany. Dobývací prostor je netěžený, územním plánem nelze vyloučit budoucí těžbu. Na části území probíhá v souladu s plánem sanace rekultivace území – založením nových lesů a luk, navrácení do ploch orné půdy.

G. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Jednotlivé plochy se dělí podle převažujícího způsobu využití.

Podmínky překryvných ploch a koridorů jsou nadřazené podmínkám jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jsou limitem pro jejich využití.

[BI]BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

Samostatně stojící rodinné domy

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s bydlením (zejména garáže, zahradní altány, zimní zahrady, venkovní sauny).

Občanské vybavení (pouze tyto typy: školství, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa, kultura).

Církevní stavby (zejména kostely, kaple, křížky).

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

Hřiště, sportoviště místního významu vč. zázemí.

Technická a dopravní infrastruktura.

Stávající stavby pro rodinnou rekreaci.

Stávající řadové domy a dvojdomy

Podmíněně přípustné využití

Drobná nerušící výroba (např. řemeslná výroba), administrativa, služby (např. kadeřnictví, krejčovství, kosmetika), maloobchod, stravovací zařízení – vše za podmínky, že svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).

Nepřípustné využití

Sklady nad 40 m² užitné plochy, bytové domy, nové řadové domy a dvojdomy, výroba, čerpací stanice pohonných hmot, nové stavby pro rodinnou rekreaci a dále jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Rozvolněná zástavba solitérních rodinných domů v zahradách, pravidelný rastr veřejných prostranství. Charakteru území neodpovídají mobilní domy, novostavby řadových a bytových domů.
Zastavění stavebního pozemku	0,25 a zároveň maximálně 250 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku
Koeficient zeleně	0,7
Maximální výška	8 m
Maximální podlažnost	1 nadzemní podlaží a 1 podkroví
Maximální počet bytů	2 na stavební pozemek
Minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku	2 místa na byt
Zastavění stavebního pozemku	0,25 a zároveň maximálně 250 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální velikost stavebního pozemku není omezena pro stávající parcelaci
- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením nebo scelováním je 1 000 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 1 000 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:
 - a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
 - b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku zastavění stavebního pozemku, podmínku maximálního počtu bytů nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 8 m², nezvýší se počet bytů a maximální výška bude do 8 m, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku zastavění stavebního pozemku nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.

- U pozemku se stávající stavbou lze snížit koeficient zeleně pod minimální úroveň za účelem zřízení venkovního odstavného nebo parkovacího stání za podmínky, že je odůvodněný a přiměřený, že bude sloužit pro stávající byty, a za podmínky, že nenaruší charakter území.

Podmínka zajišťující dostatečnou šířku příjezdové komunikace:

- 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. 3,25 m 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 k povolenému stavu ke dni vydání tohoto územního plánu).

Další podmínky:

- V pásmu ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků nelze umisťovat nové nadzemní stavby. Stávající stavby lze rozšiřovat pouze ve směru od lesních pozemků (podrobnější podmínky viz PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY).
- Dešťové vody ze střech novostaveb RD budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.
- v pásu 4 m od osy potoka je umísťování podzemních nádrží možné, pouze pokud neexistuje jiné vhodnější umístění
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Při územním rozhodování o umístění staveb RD budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYBRANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení a název	Doplňující podmínky
Z 04 Na Lukách – Polní	<ul style="list-style-type: none"> • Zajistit prostupnost mezi ulicemi Na Lukách a U sv. Jána (viz výkres 2F Výkres koncepce dopravy).

[BH1] BYDLENÍ HROMADNÉ

Hlavní využití

Stávající bytové domy ve veřejně přístupné zeleni.

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s hromadným bydlením (zejména zahradní altány, mobiliář).

Veřejná prostranství, veřejná parkoviště, parky, ochranná zeleň, vodní plochy.

Hřiště, venkovní sportoviště.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Občanské vybavení za podmínky, že bude součástí bytového domu.

Nepřípustné využití

Novostavby bytových domů, jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Soliterní budovy rozmístěné ve veřejně přístupné zeleni – v parku ve volné zástavbě
Maximální výška	4 nadzemní podlaží a podkroví

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 8 m² a maximální výška bude zachována nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.

[BH2] BYDLENÍ HROMADNÉ – PRAŽSKÁ

Hlavní využití

Bytové domy

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s hromadným bydlením (zejména zahradní altány, mobiliář).

Veřejná prostranství, veřejná parkoviště, parky, ochranná zeleň, vodní plochy.

Hřiště, venkovní sportoviště.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Občanské vybavení – za podmínky, že bude součástí bytového domu (např. maloobchod, služby).

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Soliterní budovy
Zastavění stavebního pozemku	0,4
Koeficient zeleně	0,4
Maximální výška	10 m od nivelety osy přilehlého úseku silnice II/105, maximálně 3. NP včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží

- Vyvolané nároky na parkování budou realizovány v rámci využití stavebního pozemku.
- Minimálně 10% z celkové užitné plochy nadzemních podlaží bytového domu bude mít funkční náplň „Občanské vybavení“ (např. maloobchod a služby).
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.

[BX] BYDLENÍ JINÉ

Hlavní využití

Rodinné domy v rozsáhlých zahradách se specifickým vybavením

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s bydlením (zejména garáže, zahradní altány, zimní zahrady, venkovní sauny).

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

Nekrytá sportovní hřiště vč. zázemí.

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

Technická infrastruktura.

Dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Nadstandardní bydlení městského typu v rozsáhlých zahradách. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Minimální velikost stavebního pozemku	5000 m ²
Zastavěná plocha pozemku	Maximálně 500 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku.
Koeficient zeleně	0,7
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví; 8 m
Maximální počet bytů	2 na stavební pozemek

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

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



[BV1] BYDLENÍ VENKOVSKÉ V HISTORICKÉM JÁDRU

Hlavní využití

Rodinné domy v historickém jádru.

Přípustné využití

Občanské vybavení (pouze tyto typy: sociální služby, zdravotnictví, školství, veřejná správa, služby, stravovací zařízení, kultura).

Stávající stavby pro rodinnou rekreaci.

Drobná nerušící výroba (např. řemeslná výroba).

Doplňkové stavby související s bydlením (zejména garáže, zahradní altány, zimní zahrady, venkovní sauny).

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

Hřiště, venkovní sportoviště.

Dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Administrativa, maloobchod za podmínky, že svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).

Chovatelská a pěstitelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní potřebu (zejména přístřešky pro chovná zvířata, sklady krmiva) za podmínky, že nebude mít negativní vliv na obytný charakter území.

Nepřípustné využití

Nové stavby pro rodinnou rekreaci, jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Venkovský charakter zástavby. Převážně kompaktní zástavba s nepravidelným rastrovým veřejným prostranstvím a orientací do centrálního veřejného prostranství – návsi. Hlavní stavba se šikmou sedlovou/ polovalbovou střechou o sklonu min. 30°, doplněna o další stavby, uliční čáru tvoří zpravidla stavební čára, stavby mohou být umístěny na hraně stavebního pozemku. Převažuje štítová orientace hlavních staveb k veřejnému prostranství. Výrazně obdélný půdorys. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Struktura	Rostlá venkovská nepravidelná
Zastavění stavebního pozemku	0,3 pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku
Koeficient zeleně	0,5
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví; 8 m
Maximální počet bytů	2 byty na stavební pozemek

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální velikost stavebního pozemku není omezena pro stávající parcelaci
- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením nebo scelováním je 800 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:

- a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.

b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku maximálního počtu bytů nebo podmínku zastavění stavebního pozemku je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 8 m², nezvýší se počet bytů a maximální výška bude do 8 m, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo podmínku zastavění stavebního pozemku, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.
- U pozemku se stávající stavbou lze snížit koeficient zeleně pod minimální úroveň za účelem zřízení venkovního odstavného nebo parkovacího stání pouze v odůvodněných případech za podmínky, že bude sloužit pro stávající byty, a za podmínky, že nenaruší charakter území.

Další podmínky:

- Dešťové vody ze střech novostaveb RD budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy stavebního pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.
- V pásu 4 m od osy potoka je umístování podzemních nádrží možné, pouze pokud neexistuje jiné vhodnější umístění.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.



[BV2] BYDLENÍ VENKOVSKÉ V ZAHRADÁCH

Hlavní využití

Rodinné domy v zahradách.

Přípustné využití

Občanské vybavení (pouze tyto typy: sociální služby, zdravotnictví, školství, veřejná správa, kultura).

Stávající stavby pro rodinnou rekreaci.

Zahrady, sady.

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

Samozásobitelské pěstitelství.

Doplňkové stavby související s bydlením (zejména garáže, zahradní altány, zimní zahrady, venkovní sauny).

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

Hřiště, sportoviště místního významu vč. zázemí.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Drobná nerušící výroba (např. řemeslná výroba), administrativa, služby (např. kadeřnictví, krejčovství, kosmetika), maloobchod, stravovací zařízení – vše za podmínky, že svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).

Chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní potřebu (zejména přístřešky pro chovná zvířata, sklady krmiva) za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na obytný charakter území.

Nepřípustné využití

Nové stavby pro rodinnou rekreaci, bytové domy, jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura	Soliterní rodinné domy v zahradách. Charakteru území neodpovídají mobilní domy. V prolukách je nutné respektovat stavební čáru sousedních objektů.
Zastavění stavebního pozemku	0,25 a zároveň zastavěná plocha maximálně 250 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku
Koeficient zeleně	0,7
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví; max. 8 m
Maximální počet bytů	2 na stavební pozemek
Minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku	2 místa na byt

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální velikost stavebního pozemku není omezena pro stávající parcelaci
- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením nebo scelováním je 800 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:
 - a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
 - b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice

stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku zastavění stavebního pozemku, podmínku maximálního počtu bytových jednotek nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku, dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu, nezvětší o více než 8 m², nezvýší se počet bytů a maximální výška bude do 8 m, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku zastavění stavebního pozemku nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.
- U pozemku se stávající stavbou lze snížit koeficient zeleně pod minimální úroveň za účelem zřízení venkovního odstavného nebo parkovacího stání za podmínky, že je odůvodněný a přiměřený, že bude sloužit pro stávající byty, a za podmínky, že nenaruší charakter území.

Další podmínky:

- V pásmu ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků nelze umisťovat nové nadzemní stavby. Stávající stavby lze rozšiřovat pouze ve směru od lesních pozemků (podrobnější podmínky viz PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY).
- Dešťové vody ze střech novostaveb RD budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.
- V pásu 4 m od osy potoka je umísťování podzemních nádrží možné, pouze pokud neexistuje jiné vhodnější umístění.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Při územním rozhodování o umístění staveb RD budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYBRANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení a název	Doplňující podmínky
Z 17 U Hřbitova	<ul style="list-style-type: none">• Nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m pro alej (stromořadí po obou stranách) v rámci všech místních komunikací. V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí.• V rámci plochy umístit veřejně přístupnou plochu pro park, dětské hřiště nebo jiné venkovní sportoviště místního významu s minimální výměrou 1000 m².• Dopravní napojení plochy realizovat z ulic Kutná, V Zahradách, Za Zahradami,

v prodloužení ulice Chrpová (viz výkres 2F Výkres koncepce dopravy).

- Zachovat prostupnost plochou v severojižním směru z křížení ulic V Zahradách a V Aleji ve směru původní polní cesty (viz výkres 2F Výkres koncepce dopravy).
- Zachovat v rámci lokality pomník obětem 2. světové války.
- Zachovat alej podél ulice V Aleji.
- Zachovat, příp. z důvodu nezbytné úpravy dopravního řešení přemístit křížek v křížení ulic Kutná, V Aleji a V Zahradách.
- Součást plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost.



[SX] SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ – REKREAČNÍ

Hlavní využití

Samostatně stojící rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci v zahradách.

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s bydlením nebo rekreací (zejména garáže, zahradní altány, zimní zahrady, venkovní sauny).

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

Občanské vybavení (pouze tyto typy: sociální služby, zdravotnictví, školství, veřejná správa, kultura).

Samozásobitelské pěstitelství.

Hřiště.

Veřejná prostranství, vodní plochy vč. bazénů.

Technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

Chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní potřebu (zejména přístřešky pro chovná zvířata, sklady krmiva) za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na obytný nebo rekreační charakter sousedního území.

Nové rodinné domy za podmínky, že bude splněna podmínka minimální velikosti pozemku, bude zajištěna dopravní obsluha veřejně přístupnou komunikací umožňující obousměrný provoz, napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV, veřejný vodovod a rozvod elektřiny.

Drobná nerušící výroba (např. řemeslná výroba), služby (např. kadeřnictví, krejčovství, kosmetika), maloobchod za podmínky, že bude zřízen jako součást rodinného domu nebo v samostatné vedlejší stavbě na pozemku rodinného domu a že svým provozem nenaruší obytný a rekreační charakter území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).

Nepřípustné využití

Bytové domy, řadové domy a dvojdomy, ubytování, jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Rozvolněná zástavba staveb pro rodinnou rekreaci v malých zahradách smíšená s rodinnými domy. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Zastavění stavebního pozemku	U rodinných domů: 0,25 a zároveň zastavěná plocha maximálně 150 m ² . U staveb pro rodinnou rekreaci: 0,15 a zároveň zastavěná plocha maximálně 100 m ² . Počítáno pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku.
Maximální výška	Rodinné domy: max. 8 m; stavba pro rodinnou rekreaci: max. 6,5 m
Maximální podlažnost	1 nadzemní podlaží a podkroví
Koeficient zeleně	0,7
Maximální počet bytů	1 na stavební pozemek
Minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku	2 místa na stavbu pro rodinnou rekreaci, 2 místa na byt

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu pro rodinnou rekreaci není omezena pro stávající parcelaci.
- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením nebo scelováním je 800 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:
 - a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
 - b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)
- Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je omezena na 800 m². Vymezení stavebního pozemku pro rodinný dům menšího než 800 m² je možné pouze za podmínky, že se jedná o pozemek vzniklý dělením pozemku většího než 800 m² na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku zastavění stavebního pozemku, podmínku maximálního počtu bytů nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 8 m², nezvýší se počet bytů a bude dodržena maximální výška, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, zastavění stavebního pozemku nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.
- U pozemku se stávající stavbou lze snížit koeficient zeleně pod minimální úroveň za účelem zřízení venkovního odstavného nebo parkovacího stání za podmínky, že je odůvodněný a přiměřený, že bude sloužit pro stávající byty, a za podmínky, že nenaruší charakter území.

Podmínka zajišťující dostatečnou šířku příjezdové komunikace:

- 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. 3,25 m 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 k povolenému stavu ke dni vydání tohoto územního plánu).

Další podmínky:

- V pásmu ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků nelze umisťovat nové nadzemní stavby. Stávající stavby lze rozšiřovat pouze ve směru od lesních pozemků (podrobnější podmínky viz PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY).
- Dešťové vody ze střech novostaveb RD a staveb pro rodinnou rekreaci budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně

využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy na stavebním pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.

- V pásu 4 m od osy potoka je umísťování podzemních nádrží možné, pouze pokud neexistuje jiné vhodnější umístění.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Při územním rozhodování o umístění staveb RD a staveb pro individuální rekreaci budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).



[RI1] REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V KRAJINĚ

Hlavní využití

Stavby pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s rodinnou rekreací (zejména garáže, zahradní altány, venkovní sauny).

Stávající bydlení v rodinných domech.

Zahrady, sady.

Veřejná prostranství, ochranná zeleň, břehová a doprovodná zeleň, vodní plochy vč. bazénů.

Hřiště, sportoviště místního významu vč. zázemí.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Samozásobitelské chovatelství a pěstitelství zřízené jako doplňkové využití za podmínky, že neomezí hlavní využití plochy a bude zřízeno jako součást hlavní stavby nebo v samostatné vedlejší stavbě na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci a nenaruší rekreační charakter území.

Nové stavby pro rodinnou rekreaci za předpokladu splnění podmínky minimální velikosti pozemku, zajištění likvidace splaškových vod napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV, zachycováním v bezodtokových jímkách nebo likvidací v domovních čistírnách odpadních vod, zajištění pitné vody napojením na veřejný vodovod nebo soukromý vodní zdroj.

Nepřípustné využití

Bydlení, výroba, jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura	Nízkopodlažní stavby pro rodinnou rekreaci v zahradách, zahrady a sady. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Zastavění stavebního pozemku	0,15 a zároveň zastavěná plocha maximálně 80 m ² pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku.
Koeficient zeleně	0,7
Maximální výška	6,5 m
Maximální podlažnost	1 nadzemní podlaží a podkroví
Minimální počet parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku	2 místa na stavbu pro rodinnou rekreaci

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální velikost stavebního pozemku není omezena pro stávající parcelaci
- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením nebo scelováním je 800 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:
 - a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
 - b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku zastavění stavebního pozemku nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 8 m² a maximální výška bude do 6,5 m, nebo bude zachována stávající navýšená max. o 30 cm.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku zastavění stavebního pozemku nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.
- U pozemku se stávající stavbou lze snížit koeficient zeleně pod minimální úroveň za účelem zřízení venkovního odstavného nebo parkovacího stání za podmínky, že je odůvodněný a přiměřený, že bude sloužit pro stávající byty, a za podmínky, že nenaruší charakter území.

Podmínka zajišťující dostatečnou šířku příjezdové komunikace:

- 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. 3,25 m 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 k povolenému stavu ke dni vydání tohoto územního plánu).

Další podmínky:

- V pásmu ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků nelze umisťovat nové nadzemní stavby. Stávající stavby lze rozšiřovat pouze ve směru od lesních pozemků (podrobnější podmínky viz PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY)
- Dešťové vody ze střech novostaveb staveb pro rodinnou rekreaci budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.
- V pásu 4 m od osy potoka je umísťování podzemních nádrží možné, pouze pokud neexistuje jiné vhodnější umístění.
- Při územním rozhodování o umístění staveb pro individuální rekreaci budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).

[R12] REKREACE INDIVIDUÁLNÍ V LESE

Hlavní využití

Stávající povolené stavby pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití

Přípustné jsou pouze udržovací práce.

Vynětí z lesního půdního fondu u staveb v zastavitelném území Z41 a povolených nejpozději ke dni nabytí účinnosti územního plánu.

Podmínečně přípustné využití

Stávající související zahrady s oplocením a stávajícími doplňkovými stavbami (zejména zahradní altány, kůlny) za podmínky, že nejsou na lesních pozemcích (s ochranou PUPFL).

Nepřípustné využití

Jakékoliv využití neuvedené jako hlavní nebo přípustné využití.

Nástavby a přístavby.

Výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci, nového oplocení a nových doplňkových staveb.

Provádění změn dokončených staveb mimo změny dokončených staveb definované v přípustném a podmínečně přípustném využití.

Vynětí z lesního půdního fondu (u pozemků, které nebyly ke dni nabytí účinnosti územního plánu Psáry vyňaty)

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura	Solitérní nízkopodlažní stavby pro rodinnou rekreaci nebo sdružené v malých enklávách zpravidla na lesních pozemcích rozptýlené v lese nebo na hranici lesa.
------------------------------	--



[RZ] REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY

Hlavní využití

Soukromé i veřejné zahrady a sady.

Přípustné využití

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

Doplňkové stavby související s rekreačním užíváním zahrad a sadů (zejména zahradní altány, venkovní krby, pergoly).

Samozásobitelské pěstitelství.

Hřiště.

Veřejná prostranství, ochranná, břehová a doprovodná zeleň, vodní plochy vč. bazénů.

Technická a dopravní infrastruktura.

Oplocení.

Podmíněně přípustné využití

Chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní potřebu (zejména přístřešky pro chovná zvířata, sklady krmiva) za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na obytný nebo rekreační charakter sousedního území

Nepřípustné využití

Jakékoliv využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, stavby pro rodinnou rekreaci, bydlení, občanské vybavení, ubytování.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Oplocené i neoplocené okrasné nebo produkční zahrady a sady s nezbytným zázemím. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Zastavěná plocha	25 m ² pro maximálně 1 nadzemní stavbu na pozemku.
Maximální výška	1 nadzemní podlaží, max. 5 m



[SC1] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 1

Hlavní využití

Rodinné domy a občanské vybavení (školy, tělovýchova, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa, kultura, maloobchod, stravování a služby, věda a výzkum).

Přípustné využití

Administrativa.

Víceúčelové stavby (s funkcí dle hlavního nebo přípustného využití).

Ubytování (max. 15 lůžek na stavbu).

Veřejná prostranství, parky, zahrady, sady, ochranná zeleň.

Hřiště.

Stavby integrovaného záchranného systému.

Technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Bytové domy.

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Bydlení a občanské vybavení obklopené veřejným prostranstvím nebo zahradami, občanské vybavení zejména v parteru víceúčelových staveb. Měřítko navazuje na okolní stávající zástavbu. Charakteru území neodpovídají mobilní domy. Rodinné domy mají charakter solitérů, charakteru území neodpovídají řadové rodinné domy.
Struktura	Kompaktní navazující na stávající strukturu centrální části obce
Koeficient zeleně	0,7
Zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažními stavby	max. 0,3
Zastavění stavebního pozemku	max. 0,8 pouze v případě výstavby podzemních odstavných nebo parkovacích stání
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví, nebo ustupující podlaží, maximální výška zástavby 8 m
Maximální počet bytů u rodinného domu	2 na stavební pozemek

- Bydlení ve víceúčelových stavbách může zabírat maximálně 40 % z celkové užitné plochy nadzemních podlaží.
- U rodinných domů min. 2 parkovací nebo odstavná stání na pozemku na 1 byt.
- Minimálně 50% parkovacích a odstavných stání pro bydlení musí být umístěno v rámci objektu, nebo v podzemí.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Dešťové vody ze střech novostaveb RD budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy na stavebním pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.

- Při územním rozhodování o umístění staveb budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální velikost stavebního pozemku není omezena pro stávající parcelaci
- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením nebo scelováním je 800 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:
 - a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
 - b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, zastavění stavebního pozemku, podmínku maximálního počtu bytů nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku, dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu, nezvětší o více než 8 m², nezvýší se počet bytů a maximální výška bude do 8 m, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, minimální velikosti stavebního pozemku, zastavění stavebního pozemku nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYBRANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY

Označení a název	Doplňující podmínky
Z 11 Pod Školou	<ul style="list-style-type: none"> • Nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m pro alej (stromořadí po obou stranách) v rámci všech místních komunikací. V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí. • Plocha určená pro polyfunkční využití, 40% plochy stavebních pozemků ze zastavitelné plochy Z11 bude využito pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport.

[SC2] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 2

Hlavní využití

Rodinné domy a občanské vybavení (školství, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa, kultura, věda a výzkum, maloobchod, stravování a služby).

Přípustné využití

Administrativa, tělovýchova.

Drobná nerušící výroba (např. řemeslná výroba).

Víceúčelové stavby (s funkcí dle hlavního nebo přípustného využití).

Ubytování (max. 15 lůžek na stavbu).

Veřejná prostranství, parky, zahrady, sady, ochranná zeleň.

Hřiště.

Technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Bydlení a občanská vybavenost obklopená veřejným prostranstvím nebo zahradami, měřítko navazuje na okolní stávající zástavbu. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Struktura	Kompaktní struktura centrální části obce
Koeficient zeleně	0,4
Zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími stavby	0,4 pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška zástavby 8 m
Maximální počet bytů	2 byty na stavební pozemek

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální velikost stavebního pozemku není omezena pro stávající parcelaci
- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením nebo scelováním je 800 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:
 - a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
 - b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně, podmínku maximálního počtu bytů nebo podmínku zastavění stavebního pozemku, je přípustná, pouze pokud se zastavění

stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 5 %, nezvýší se počet bytů a maximální výška bude do 8 m, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny.

- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo podmínku zastavění stavebního pozemku je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.

Další podmínky:

- Dešťové vody ze střech novostaveb RD budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy na stavebním pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Při územním rozhodování o umístění staveb RD budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.

[SC3] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 3 – U POTOKA

Hlavní využití

Bydlení a občanské vybavení (služby, obchod a stravování).

Přípustné využití

Administrativa.

Občanské vybavení (školství, tělovýchova, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa, kultura, věda a výzkum).

Ubytování (max. 15 lůžek na stavbu).

Veřejná prostranství, parky, zahrady, sady, ochranná zeleň.

Hřiště.

Technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Bydlení v bytových domech nebo víceúčelových stavbách s obchodním parterem, obklopených veřejně přístupným prostranstvím a parkovými úpravami. Exteriérové prostory volně navazují na veřejná prostranství bez oplocení. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Struktura	Kompaktní
Zastavění stavebního pozemku	0,7
Koeficient zeleně	0,3
Maximální výška	10 m

- Minimálně 90% odstavných a parkovacích stání pro bydlení musí být umístěno v rámci objektu, nebo v podzemí.
- Součet všech užitných ploch v přízemí ve všech objektech v ploše [SC3] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 3 – U POTOKA určených pro občanské vybavení (služby, obchod, zdravotnictví, sociální služby a stravování) bude minimálně 18% z celkové zastavěné plochy všemi objekty v [SC3] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 3 – U POTOKA
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Likvidace dešťových vod ze střech bude řešena vsakováním, nebo zachytáváním a jejím zpětným využitím.
- obytné stavby budou umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dle příslušných právních předpisů

[SC4] SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ 4

Hlavní využití

Bytové domy a občanské vybavení (školy, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa, kultura, věda a výzkum, maloobchod, stravování a služby).

Přípustné využití

Rodinné domy.

Administrativa, tělovýchova.

Víceúčelové stavby (s funkcí dle hlavního nebo přípustného využití).

Ubytování (max. 15 lůžek na stavbu).

Veřejná prostranství, parky, zahrady, sady, ochranná zeleň.

Hřiště.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití

Bytové domy za podmínky, že mají maximálně 8 bytů.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Bydlení a občanská vybavenost obklopená veřejným prostranstvím, bytové domy mají v přízemí umístěné občanské vybavení. Měřítko navazuje na okolní stávající zástavbu, vzhledem k výsadní centrální poloze může okolní zástavbu mírně převyšovat. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Struktura	Kompaktní struktura centrální části obce
Koeficient zeleně	0,4
Zastavění stavebního pozemku nadzemními podlažími stavby	0,4 pro všechny nadzemní stavby na stavebním pozemku
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška zástavby 9 m

Podmínky pro stavební pozemek:

- Minimální výměra každého z nově vymezených stavebních pozemků vzniklých dělením je 800 m². Vymezení stavebního pozemku vzniklého dělením nebo scelováním menšího než 800 m² je možné pouze za splnění alespoň jedné z těchto podmínek:
 - a) Jedná se o dělení pozemku na dvě části za účelem využití oddělené části jako plochy veřejných prostranství.
 - b) U stávajících zastavěných stavebních pozemků jsou ve výjimečných odůvodněných případech přípustné drobné změny hranic pozemku, které nevyvolávají změnu v území, pouze upravují hranice stávajících pozemků (např. za účelem řešení nevhodně umístěného oplocení nebo částí staveb na cizím pozemku)

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo podmínku zastavění stavebního pozemku, je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 8 m² a maximální výška bude do 9 m, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo podmínku zastavění stavebního pozemku je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.

Další podmínky:

- Dešťové vody ze střech novostaveb RD budou zadržovány v podpovrchových retenčních nádržích na vlastním stavebním pozemku a v maximální možné míře vsakovány nebo zpětně využity. Velikost nádrže se bude odvíjet od velikosti zastavěné plochy na stavebním pozemku. Na každých 10 m² zastavěné plochy na stavebním pozemku bude připadat min. 0,3 m³ retenčního objemu v podzemní nádrži.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Při územním rozhodování o umístění staveb RD budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod, kapacitní příjezdové komunikace apod.).



[OV] OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení (stavby pro vzdělání, výchovu, tělovýchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, vědu a výzkum, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).

Přípustné využití

Doplňkové stavby související s hlavním využitím (zejména garáže, zahradní altány, pergoly).

Stavby nezbytné pro provoz a údržbu občanského vybavení (zejména administrativa, technická správa, služební byty správců a nezbytného personálu).

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

Církevní stavby (zejména kostely, kaple, křížky).

Hřiště, sportoviště vč. zázemí, dopravní hřiště.

Stavby integrovaného záchranného systému.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Chovatelství, pěstitelství, služby, stravování a drobná nerušící výroba zřízené jako doplňkové využití v rámci souboru staveb za podmínky, že neomezí hlavní využití plochy a bude zřízeno jako součást hlavní stavby nebo v samostatné vedlejší stavbě na pozemku občanského vybavení

Bydlení a ubytování zřízené jako doplňkové využití v rámci souboru staveb za podmínky, že bude sloužit výhradně pro klienty veřejného občanského vybavení nebo jako služební byty, neomezí hlavní využití plochy a bude zřízeno jako součást hlavní stavby nebo v samostatné vedlejší stavbě na pozemku veřejného občanského vybavení.

Nepřípustné využití

Jakékoliv jiné nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (zejména sklady, průmyslová výroba, čerpací stanice, stavby pro rodinnou rekreaci).

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura	Soliterní stavby nebo soubory staveb. Jedná se o stavby vyššího významu, čemuž odpovídá i jejich forma. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Maximální výška	10 m

- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.

Změna dokončené stavby, která nesplňuje maximální výšku, dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu, je možná, pokud bude zachována stávající výška navýšená max. o 30 cm.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYBRANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení a název	Doplňující podmínky
Z 02 Nová škola	<ul style="list-style-type: none">• Plocha určená pro novou základní školu se zázemím, se školní zahradou a sportovištěm a nové dopravní napojení.
Z 03 U Křížku	<ul style="list-style-type: none">• Plocha určená zejména pro umístění stavby integrovaného záchranného systému.
Z 14 U Lesa	<ul style="list-style-type: none">• Plocha určená pro umístění zázemí lesní školky.

[OK] OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – ŠTĚDRÍK

Hlavní využití

Občanské vybavení (pouze tyto typy: školství, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa, kultura, věda a výzkum, maloobchod, stravování a služby).

Přípustné využití

Administrativa ve spojení s dalším hlavním nebo přípustným využitím.

Církevní stavby.

Stavby integrovaného záchranného systému.

Veřejná prostranství, parky, zahrady, sady, ochranná zeleň.

Hřiště.

Technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Bytové domy, rodinné domy.

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Stavby občanského vybavení nebo víceúčelové stavby obklopeny veřejným prostranstvím a zelení, ulice obklopeny stromořadím. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Struktura	Kompaktní
Koeficient zeleně	0,2
Maximální zastavění pro stavbu občanského vybavení	2500 m ² pro stavbu s převažujícím funkčním využitím potravinářský maloobchod. 800 m ² pro stavbu s jiným převažujícím funkčním využitím, než je potravinářský maloobchod.
Maximální výška	1 nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží; max. 8 m

- Musí být zachována průjezdnost území pro zásobování plochy [HS] PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VÝROBA A SLUŽBY (minimální parametry komunikace: MK C – dvoupruhová do průmyslového areálu s chodníkem po jedné straně MO2 -/7,5/ 30)
- Maximální výška reklamních zařízení a staveb pro reklamu (včetně označení provozovny, reklamních pylonů): 5 m.
- Minimálně na 50% vnitřní strany hranice stavebního pozemku s funkčním využitím obchod se zastavěnou plochou nad 800 m² musí být vysázeno stromořadí.
- V rámci venkovních odstavných a parkovacích ploch silničních vozidel musí být umístěna stromořadí (min. 1 strom na 6 odstavných a parkovacích stání).
- Pro každý strom musí být zajištěna minimální výsadbová plocha. Její minimální šířka je 0,8 m a minimální velikost je 2 m².
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Likvidace dešťových vod ze střech bude řešena vsakováním, nebo zachytáváním a jejím zpětným využitím na vlastním stavebním pozemku.
- Splnění hygienických limitů hluku dle příslušných právních předpisů.

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo podmínku zastavění stavebního pozemku nebo podmínku minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, je přípustná, pouze pokud se stávající zastavění stavebního pozemku nezvětší o více než 8 m² a maximální výška bude do 8 m, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.
- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo zastavění stavebního pozemku, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.

[OS1] OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

Hlavní využití

Venkovní i krytá sportoviště.

Přípustné využití

Stavby pro sport a rekreaci (zejména haly vč. dočasných hal, tělocvičny, sportovní centra, sportovní kluby, fitness).

Doplňkové stavby pro sport a rekreaci (zejména tribuny, šatny, hygienická zařízení).

Drobná architektura (zejména křížky, boží muka, pomníky, altány, mobiliář).

Hřiště.

Nekrytá sportovní hřiště.

Veřejná prostranství, parky, vodní plochy.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití

Stavby nezbytné pro provoz a údržbu sportovišť – administrativa, technická správa, služební byty správců a nezbytného personálu za podmínky, že bude zřízeno jako součást hlavní stavby pro sport nebo v samostatné vedlejší stavbě na pozemku stavby pro sport a bude zřízen maximálně 1 byt na 1 stavbu pro sport a zároveň bude zabírat max. 5% z podlahové plochy stavby pro sport.

Stravování a služby související s péčí o tělo (např. wellness, kosmetika, kadeřnictví) za podmínky, že bude zřízeno jako součást hlavní stavby pro sport nebo v samostatné vedlejší stavbě na pozemku stavby pro sport, parkování pro klienty bude zajištěno v rámci pozemku stavby pro sport a že svým provozem nenaruší obytný charakter okolního území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě) a že 1 provozovna nepřesáhne 150 m² užitné plochy.

Nepřípustné využití

Ubytování a bydlení s výjimkou služebních bytů uvedených jako podmíněně přípustné využití.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura	Otevřené nebo uzavřené soubory staveb pro sport a rekreaci, solitérní stavby a hřiště, doplněné o související služby. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Zastavění stavebního pozemku	0,7
Koeficient zeleně	0,3
Maximální výška	2 nadzemní podlaží, 8 m 11,5 m za podmínky, že stavba nebo část stavby o výšce nad 8 m je min. 45 m od hranice funkční plochy [OS1] OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT.

- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- V rámci venkovních odstavných a parkovacích ploch silničních vozidel musí být umístěna stromořadí (min. 1 strom na 6 odstavných a parkovacích stání).
- Likvidace dešťových vod ze střech bude řešena vsakováním, nebo zachytáváním a jejím zpětným využitím na vlastním stavebním pozemku.

Podmínky pro změny dokončených staveb:

- Změna dokončené stavby, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo zastavění stavebního pozemku, je přípustná, pouze pokud se stávající zastavění stavebního pozemku neztvrdí o více

než 8 m² a bude dodržena maximální výška, nebo bude zachována stávající střešní rovina, navýšená max. o 30 cm kolmo od roviny střechy.

- Dokončenou stavbu, která nesplňuje podmínku minimálního koeficientu zeleně nebo podmínku zastavění stavebního pozemku, je možné nahradit novostavbou, která nemá větší zastavěnou plochu než zastavěná plocha demolované stavby. Novostavba musí být ve stopě demolované stavby. Musí splňovat podmínku maximální výšky.

[OS2] OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT NA VENKOVNÍCH PLOCHÁCH

Hlavní využití

Rekreace na venkovních plochách.

Přípustné využití

Parky, lesoparky, louky.

Nekrytá venkovní hřiště a sportoviště.

Doplňkové stavby pro sport a rekreaci.

Hygienická zařízení, šatny, technické zázemí.

Drobná architektura (zejména křížky, boží muka, pomníky, altány, mobiliář).

Cyklistické stezky, cesty pro pěší a jinou nemotorovou dopravu.

Břehová a doprovodná zeleň, vodní plochy a nádrže.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Silniční infrastruktura a veřejná prostranství za podmínky, že bude sloužit pro zlepšení dopravní obslužnosti souvisejícího urbanizovaného území nebo zvýšení bezpečnosti dopravy.

Parkoviště za podmínky, že bude sloužit výhradně pro návštěvníky plochy.

Občerstvení max. 100 m² užitné plochy na provozovnu.

Nepřípustné využití

Ubytování, stravování s výjimkou občerstvení uvedeného jako doplňková stavba přípustného využití.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, které by narušilo rekreační využití v přírodním prostředí (zejména).

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura	Nekrytá přírodní sportoviště. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Maximální výška	1 nadzemní podlaží, 4 m
Zastavění stavebního pozemku	0,1
Koeficient zeleně	0,5

- Likvidace dešťových vod ze střech bude řešena vsakováním, nebo zachytáváním a jejím zpětným využitím na vlastním stavebním pozemku.
- V rámci venkovních odstavných a parkovacích ploch silničních vozidel musí být umístěna stromořadí (min. 1 strom na 6 odstavných a parkovacích stání).

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYBRANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení a název	Doplňující podmínky
Z 13 Slepá – u potoka	<ul style="list-style-type: none">○ Plocha určená zejména pro vodní nádrž se souvisejícím zázemím a parkovištěm pro návštěvníky.○ Při využití ploch bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména chřástala polního (crex crex), bude doloženo biologickým průzkumem, vyjádřením odborníka v oboru zoologie, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů, že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů.

Z 15 U Kukuláku	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plocha určená zejména pro rekreaci na plochách přírodního charakteru, nekrytá venkovní hřiště a sportoviště se zázemím a občerstvením. ○ Bude respektována ochrana zvláště chráněných druhů živočichů, zejména obojživelníků. Před změnou v území bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, se zvláštním zřetelem na obojživelníky), že výstavbou nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje chráněných druhů živočichů. ○ maximální zastavěná plocha všech nadzemních staveb na stavebním pozemku je 100 m². ○ nadzemní stavby je možné umístit ve vzdálenosti minimálně 25 m od osy přilehlé vodoteče ○ Minimální velikost stavebního pozemku je 4000 m²
Z 20 Nad Zahořanským potokem	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plocha určená zejména pro nekrytá venkovní hřiště, pobytovou louku a související zázemí, v západní části zajistit pěší propojení ulic Kutná a U Potoka
Z 33 Hřiště u potoka	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plocha určená pro přírodní hřiště se zázemím max. 30m² zastavěné plochy. Budou respektovány a chráněny břehové porosty v pásu šíře 6 m od břehu potoka. Stavby pro občerstvení nejsou přípustné.

Hlavní využití

Pohřebiště.

Přípustné využití

Provozní stavby pro pohřebnictví (zejména smuteční síně, krematoria, márnice).

Stavby nezbytné pro provoz a údržbu hřbitova (zejména správa hřbitova).

Pomníky, hroby, hrobky, urnové háje, kolumbária, rozptylové loučky.

Církevní stavby (zejména kostely, kaple, křížky).

Veřejná prostranství, parky, ochranná zeleň, vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití

Technická a dopravní infrastruktura a parkoviště za podmínky, že bude sloužit výhradně pro provoz pohřebiště.

Nepřípustné využití

Jakékoliv jiné nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, které by narušilo pietní charakter místa.

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální výška	1 nadzemní podlaží, maximální výška církevních staveb není omezena.
------------------------	---



[T] PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití

Technické vybavení pro vodní hospodářství (zásobování pitnou a požární vodou), likvidaci odpadních vod (kanalizace, odvádění povrchových vod), energetiku (plyn, elektrická energie) a nakládání s odpady.

Přípustné využití

Dopravní infrastruktura

Stavby nezbytné pro provoz a údržbu technické infrastruktury.

Stavby a opatření určená ke snížení ohrožení živelními a jinými pohromami.

Veřejná prostranství s mobiliářem, přístřešky, ochranná zeleň, břehová a doprovodná zeleň, vodní plochy.

Nepřípustné využití

Jakékoliv jiné nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, které by ohrozily fungování technické infrastruktury (zejména ohrožení kvality pitné vody, kvalitu čištění odpadních vod, přenosové a distribuční soustavy).

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYBRANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení a název	Doplňující podmínky
Z 01 U Cihelny	<ul style="list-style-type: none">○ Realizace pouze dočasných staveb



[V] PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní využití

Průmyslová výroba, skladování.

Přípustné využití

Stavby související s provozem, průmyslovou výrobou a skladováním (zejména administrativa, technická správa, služební byty správců a nezbytného personálu).

Veřejná prostranství, veřejné parkovací plochy, parky, ochranná a doplňková zeleň, vodní plochy.

Technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura	Soliterní stavby nebo soubory staveb v areálech doplněných zelení. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Koeficient zeleně	0,4
Maximální výška	10 m

- Jakékoliv využití za podmínky, že svým provozem nenaruší charakter území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).
- Maximálně 1 služební byt na soubor sousedících staveb, nebo jeden služební byt na 5000 m² celkové zastavěné plochy souboru sousedících staveb.
- Maximální výška reklamních zařízení a staveb pro reklamu (včetně označení provozovny, reklamních pylonů): 5 m.
- V rámci venkovních odstavných a parkovacích ploch silničních vozidel musí být umístěna stromořadí (min. 1 strom na 6 odstavných a parkovacích stání).
- Změna dokončené stavby, která nesplňuje maximální výšku, dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu, je možná, pokud bude zachována stávající výška navýšená max. o 30 cm.
- Na hranici mezi plochami [V] Plochy výroby a skladování a plochami s ostatním funkčním využitím musí vést pás ochranné a izolační zeleně v minimální šíři 10 m. Ten je umístěn na vnitřní straně hranice na plochách [V] Plochy výroby a skladování. Pás může být přerušen nebo zúžen pouze v případě stávajících staveb a stávajících komunikací.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Likvidace dešťových vod ze střech bude řešena vsakováním, nebo zachytáváním a jejím zpětným využitím na vlastním stavebním pozemku.
- Veškeré stavby halového typu musí respektovat krajinný ráz podle §12 odst. 2 zákona 114/1992 a to zejména použitím vhodné barevnosti (nevýrazné, matné a tlumené barvy, které v krajinném obraze splývají s okolím, odstíny světlé, barevnosti šedé, zelené, pískové).



[HS] SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VÝROBY A SLUŽEB

Hlavní využití

Nerušící výroba a komerční služby.

Přípustné využití

Administrativa, maloobchod.

Skladování.

Veřejná prostranství, parky, ochranná zeleň, vodní plochy.

Technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter	Soliterní stavby nebo soubory staveb v areálech doplněných zelení. Charakteru území neodpovídají mobilní domy.
Koeficient zeleně	0,4
Maximální výška	8 m

- Jakékoliv využití za podmínky, že svým provozem nenaruší charakter území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).
- Maximálně 1 služební byt na soubor sousedících staveb, nebo jeden služební byt na 5000 m² celkové zastavěné plochy souboru sousedících staveb.
- Maximální výška reklamních zařízení a staveb pro reklamu (včetně označení provozovny, reklamních pylonů): 5 m.
- V rámci venkovních odstavných a parkovacích ploch silničních vozidel musí být umístěna stromořadí (min. 1 strom na 6 odstavných a parkovacích stání).
- Změna dokončené stavby, která nesplňuje maximální výšku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu), je možná, pokud bude zachována stávající výška navýšená max. o 30 cm.
- Na hranici mezi plochami [HS] Plochy smíšené výrobní – výroba a služby a plochami s ostatním funkčním využitím s výjimkou [ZU2] Zeleň– zelené pásy musí vést pás ochranné a izolační zeleně v minimální šíři 10 m. Ten je umístěn na vnitřní straně hranice na plochách [HS] Plochy smíšené výrobní – výroba a služby. Pás může být přerušen nebo zúžen pouze v případě stávajících staveb a nezbytného komunikačního napojení.
- Novostavby budou po zkapacitnění ČOV napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Likvidace dešťových vod ze střech bude řešena vsakováním, nebo zachytáváním a jejím zpětným využitím na vlastním stavebním pozemku.
- Veškeré stavby halového typu musí respektovat krajinný ráz podle §12 odst. 2 zákona 114/1992 a to zejména použitím vhodné barevnosti (nevýrazné, matné a tlumené barvy, které v krajinném obraze splývají s okolím, odstíny světlé, barevnosti šedé, zelené, pískové.

[W] PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití

Vodohospodářské stavby a zařízení (zejména suché poldry).

Přípustné využití

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl. 501/2006 Sb.).

Doprovodná zeleň – břehové porosty.

Louky, trvalý travní porost.

Orná půda.

Technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- Nutná minimalizace zpevněných ploch a přírodě blízké řešení.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYBRANÉ ZMĚNY V KRAJINĚ

Označení a název	Doplnění a podmínky
K17 Suchý poldr Pod Stráňkou	Nutné respektovat procházející ÚSES – nutné maximálně přírodní řešení
K18 Suchý poldr Baba	Nutné respektovat procházející ÚSES – nutné maximálně přírodní řešení



[VZ] VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

Hlavní využití

Zemědělská výroba, lesnictví.

Přípustné využití

Chovatelství.

Veřejná prostranství, parky, ochranná zeleň, vodní plochy.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Skladování za podmínky, že svým provozem nenaruší charakter území (zejména hlukem, emisemi nebo vyvoláním neúměrné dopravní zátěže v lokalitě).

Nepřípustné využití

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

Charakter

| Solitérní stavby nebo soubory staveb v nezastavěném území.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální výška: 8 m

[XZ] PLOCHY SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

Hlavní využití

Stávající stavby a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, stávající sklady nebezpečných látek.

Přípustné využití

Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Přípustné jsou udržovací práce, stavební úpravy, změny v užívání.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Změna dokončené stavby je přípustná, pouze pokud se zastavění stavebního pozemku (dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu) nezvětší o více než 8 m² a bude zachována stávající výška navýšená max. o 30 cm.
- Při změnách staveb bude posouzena bezpečnost provozu a vlivy na okolí, vyloučeny jsou změny staveb, ohrožující prostředí obce.



[ZU1] ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

Hlavní využití

Veřejně přístupná zeleň.

Přípustné využití

Pobytové louky, veřejně přístupné sady.

Drobná architektura (zejména pomníky, altány, mobiliář).

Stavby nezbytné pro provoz a údržbu parku (zejména hygienická zařízení, sklady zahradnického nádrží, technické zázemí).

Pěší cesty, chodníky.

Veřejná prostranství.

Hřiště, nekrytá sportoviště, dopravní hřiště se zázemím.

Břehová a doprovodná zeleň, vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití

Dopravní infrastruktura za podmínky, že bude sloužit pro zlepšení dopravní obslužnosti souvisejícího urbanizovaného území nebo zvýšení bezpečnosti dopravy.

Technická infrastruktura vč. stanovišť pro sběr tříděného odpadu za podmínky, že ji prokazatelně nebude možné umístit v souvisejících plochách.

Nepřípustné využití

Oplocení, jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální výška	1 nadzemní podlaží, 4 m
Zastavění stavebního pozemku	0,1

- Budou minimalizovány zpevněné plochy, které neumožňují vsakování.
- V rámci venkovních odstavňích a parkovacích ploch silničních vozidel musí být umístěna stromořadí (min. 1 strom na 6 odstavňích a parkovacích stání).
- Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch bude řešena vsakováním, nebo zachytáváním a jejím zpětným využitím.

Hlavní využití

Ochranná, estetická a rekreační zeleň na rozhraní zastavěného a zastavitelného území na jedné straně a nezastavěného území na druhé.

Přípustné využití

Pěší a cyklistické stezky.

Stromová a keřová zeleň na loukách nebo trvalém travním porostu.

Protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření.

Stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Drobné stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla).

Vodní plochy.

Veřejná prostranství.

Podmíněně přípustné využití

Dopravní infrastruktura za podmínky, že bude sloužit pro zlepšení dopravní obslužnosti souvisejícího urbanizovaného území a že ji prokazatelně nebude možné umístit mimo zelené pásy.

Technická infrastruktura za podmínky, že ji prokazatelně nebude možné umístit v sousedních plochách.

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Nepřípustné využití

Oplocení, orná půda, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, pro účely rekreace a cestovního ruchu (informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra), ubytování, stavby pro rodinnou rekreaci

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

[P] PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití

Veřejně přístupná prostranství (zpevněná i nezpevněná).

Přípustné využití

Pozemní komunikace a související stavby a zařízení (zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

Chodníky, návsi, cyklistické stezky, parkoviště, podzemní parkoviště, stanoviště pro separaci odpadů, zastávky hromadné dopravy.

Drobná architektura (zejména křížky, boží muka, pomníky, mobiliář).

Parky, ochranná zeleň, břehová a doprovodná zeleň, vodní plochy.

Hřiště.

Technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Technická infrastruktura nadmístního významu za podmínky, že ji prokazatelně nebude možné umístit mimo zastavěné a zastavitelné území.

Nepřípustné využití

Oplocení, jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, které by narušilo nebo znemožnilo veřejné užívání prostranství.

Podmínky prostorového uspořádání:

Veřejné prostranství, na kterém je dle výkresu koncepce dopravní infrastruktury umístěna dopravní stavba funkční skupiny D2 pěší komunikace bez motorové dopravy:

Minimální šířka 2,5 m

Veřejné prostranství, na kterém je dle hlavního výkresu umístěna alej:

Nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m pro alej. V rámci těchto pásů je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí.

[D] PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití

Silnice a související stavby a zařízení (zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

Přípustné využití

Chodníky, cyklostezky, parkoviště.

Dopravní infrastruktura.

Dopravní vybavenost.

Doprovodná a izolační zeleň.

Stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména zastávky hromadné dopravy, stanoviště pro separaci odpadů).

Ochranná, břehová a doprovodná zeleň, vodní plochy.

Protihluková opatření (zejména protihlukové stěny, protihlukové valy).

Podmíněně přípustné využití

Technická infrastruktura za podmínky, že ji prokazatelně nelze umístit v rámci jiných ploch.

Nepřípustné využití

Jakékoliv jiné nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, které by mělo negativní dopad na provoz.

Hlavní využití

Lesní a ostatní pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro lesnictví a myslivost.

Protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření.

Stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Vodní plochy vč. břehové a doprovodné zeleně.

Cesty pro pěší.

Podmíněně přípustné využití

Cyklotrasy a cesty pro další nemotorovou dopravu pouze na stávajících lesních cestách pro dvoustopá vozidla.

Technická infrastruktura a dopravní infrastruktura včetně cyklostezek za podmínky, že ji prokazatelně nebude možné umístit v jiných plochách a neohrozí ochranu lesa.

Oplocení za podmínky, že bude zřizováno jako oplocení výhradně pro potřeby lesního hospodářství. Drobné stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla) za podmínky, že neohrozí ochranu lesa.

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Nepřípustné využití

Oplocení s výjimkou oplocení uvedeného jako podmíněně přípustné využití, stavby a zařízení pro zemědělství, pro účely rekreace a cestovního ruchu – jako jsou informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra, služební byty.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

[ZP1] ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití

Louky s rozptýlenou stromovou a keřovou zelení.

Přípustné využití

Louky, trvalý travní porost, sady.

Drobné stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla, rozhledny).

Drobné stavby pro zemědělství, lesnictví a myslivost (zejména včelíny, krmelce, posedy) do zastavěné plochy do 6 m² a do 5 m výšky.

Cyklotrasy, cesty pro pěší a jinou nemotorovou dopravu.

Vodní plochy vč. břehové a doprovodné zeleně.

Technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Dopravní infrastruktura za podmínky, že bude sloužit pro zlepšení dopravní obslužnosti souvisejícího urbanizovaného území nebo zvýšení bezpečnosti dopravy.

Veřejná prostranství a cyklostezky pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení.

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Nepřípustné využití

Oplocení, orná půda, občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu, stavby a zařízení pro zemědělství, stavby pro lesnictví s výjimkou staveb uvedených jako přípustné využití; dále jsou nepřípustné stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu – jako jsou informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Charakter

| Převážně rozptýlená stromová a keřová zeleň, extenzivní louky.

[ZP2] ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BŘEHOVÁ A DOPROVODNÁ

Hlavní využití

Vodní plochy, zeleň v přírodně blízkém stavu.

Přípustné využití

Louky, trvalý travní porost.

Protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření.

Stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Drobné stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla).

Drobné stavby pro lesnictví a myslivost (zejména krmelce, posedy) do zastavěné plochy do 12 m² a do 5 m výšky.

Cyklotrasy, cesty pro pěší a jinou nemotorovou dopravu.

Podmíněně přípustné využití

Dopravní infrastruktura a technická infrastruktura za podmínky, že bude sloužit pro zlepšení dopravní obslužnosti souvisejícího urbanizovaného území.

Veřejná prostranství a cyklostezky pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Nepřípustné využití

Oplocení, občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu, stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví s výjimkou staveb uvedených jako přípustné využití; dále jsou nepřípustné stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu jako informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra, byty, orná půda.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

[ZP3] ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – BLÍZKÉ LESŮM

Hlavní využití

Vzrostlá stromová zeleň charakterem blízká lesům na nelesních pozemcích.

Přípustné využití

Drobné stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla).

Stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření.

Drobné stavby pro lesnictví a myslivost (zejména krmelce, posedy) do zastavěné plochy do 12 m² a do 5 m výšky.

Vodní plochy vč. břehové a doprovodné zeleně.

Cyklotrasy, cesty pro pěší a jinou nemotorovou dopravu.

Podmíněně přípustné využití

Dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že ji prokazatelně nebude možné umístit v jiných plochách.

Oplocení za podmínky, že bude zřizováno jako dočasné oplocení výhradně pro potřeby lesního hospodářství.

Oplocení musí být prostupné vždy v místech stávajících cest a pěšin.

Veřejná prostranství a cyklostezky pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení.

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Nepřípustné využití

Oplocení s výjimkou dočasného oplocení uvedeného jako podmíněně přípustné využití, občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu, orná půda, trvalý travní porost, stavby a zařízení pro zemědělství, pro účely rekreace a cestovního ruchu – jako jsou informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra, stavby pro rodinnou rekreaci, ubytování.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.



[ZZ] PLOCHY ZELENĚ – SADY

Hlavní využití

Veřejné sady

Přípustné využití

Drobné stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu a související s rekreačním užíváním sadů (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla, zahradní altány, venkovní krby, pergoly).

Hřiště.

Ochranná, břehová a doprovodná zeleň,

Stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření.

Vodní plochy vč. břehové a doprovodné zeleně.

Stavby nezbytné pro provoz a údržbu sadů.

Cyklotrasy, cesty pro pěší a jinou nemotorovou dopravu.

Podmíněně přípustné využití

Dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že ji prokazatelně nebude možné umístit v jiných plochách.

Oplocení za podmínky, že bude zřizováno jako dočasné oplocení výhradně pro potřeby sadařství. Oplocení musí být prostupné vždy v místech stávajících i navržených cest a pěšin.

Veřejná prostranství a cyklostezky pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení.

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Nepřípustné využití

Oplocení s výjimkou oplocení uvedeného jako podmíněně přípustné využití, občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu, orná půda, trvalý travní porost, stavby a zařízení pro zemědělství, pro účely rekreace a cestovního ruchu – jako jsou informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra, stavby pro rodinnou rekreaci, ubytování, soukromé zahrady.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

[AL] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY

Hlavní využití

Louky a pastviny, trvalý travní porost.

Přípustné využití

Sady, břehová a doprovodná zeleň.

Protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření.

Stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Vodní plochy.

Stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla, rozhledny, hygienická zařízení).

Cesty pro pěší, polní cesty, cyklotrasy.

Technická infrastruktura nadmístního významu.

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení pro zemědělství (zejména seníky, hnojníky, napajedla, přístřešky pro dobytek) s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství a s výjimkou zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek.

Stavby pro myslivost do 12 m² zastavěné plochy a 5 m výšky bez napojení na elektřinu a vodu.

Oplocení za podmínky, že bude zřizováno výhradně pro potřeby pastevectví a nezamezí prostupnosti území (oplocení musí být prostupné vždy v místech stávajících cest a pěšin).

Technická a dopravní infrastruktura pro výhradní potřeby Psár za podmínky, že ji prokazatelně není možné umístit v urbanizovaném území.

Veřejná prostranství a cyklistické stezky, pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Nepřípustné využití

Oplocení – s výjimkou oplocení uvedeného jako podmíněně přípustné využití, stavby pro lesnictví, stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu jako informační centra, ekologická centra, byty, skleníky a fóliovníky, fotovoltaické elektrárny, občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu.

Jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, byty, zahrady, stavby pro rodinnou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

Stavby a zařízení pro zemědělství: 1 nadzemní podlaží do 300 m² zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, bez vytápění.

[AP] PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – POLE

Hlavní využití

Zemědělský půdní fond využívaný pro zemědělskou produkci.

Přípustné využití

Trvalý travní porost.

Louky a pastviny, sady.

Stavby a zařízení pro zemědělství (zejména seníky, hnojníky, napajedla, přístřešky pro dobytek) a myslivost.

Protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření.

Stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Vodní plochy vč. břehové a doprovodné zeleně.

Stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla, rozhledny).

Cyklistické trasy, cesty pro pěší a jinou nemotorovou dopravu.

Technická infrastruktura nadmístního významu.

Dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru.

Oplocení za podmínky, že bude zřizováno výhradně pro potřeby pastevectví a nezamezí prostupnosti území (oplocení musí být prostupné vždy v místech stávajících cest a pěšin).

Technická infrastruktura pro výhradní potřeby Psár za podmínky, že ji prokazatelně není možné umístit v urbanizovaném území.

Skleníky pro zemědělství za podmínky, že jejich půdorysná plocha nepřesáhne 5% plochy pozemků vztažené ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele a zároveň velikost skleníku nebude větší než 500m², musí být v souladu s charakterem území.

Cyklistické stezky, pouze v nezbytné míře, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení

Nepřípustné využití

Jakékoliv jiné nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, oplocení s výjimkou oplocení uvedeného jako podmíněně přípustné využití, stavby a zařízení pro myslivost a lesnictví, stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu jako informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra, fotovoltaické elektrárny, byty, stavby pro rodinnou rekreaci.

PŘEKRYVNÉ PLOCHY A KORIDORY

Stanovené podmínky koridorů jsou nadřazené podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití. U koridoru dopravní infrastruktury se do doby započetí užívání dokončené stavby dopravní infrastruktury ve vymezeném koridoru použijí podmínky využití stanovené pro koridor dopravní infrastruktury, zatímco podmínky využití překrytých ploch a podmínky pro plochy USES se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.

• PÁSMO VE VZDÁLENOSTI 25 m OD HRANICE LESNÍCH POZEMKŮ SE STANOVENÝMI LIMITY PRO VÝSTAVBU

Stanovené podmínky:

V ochranném pásmu jsou možné pouze změny dokončených staveb: nástavby stávajících staveb nepřesahující půdorysnou stopu stávajících staveb a přístavby stávajících staveb orientované směrem od hranice lesa, stavební úpravy a udržovací práce. Změny dokončených staveb musí být v souladu s podmínkami využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

Nepřípustná je výstavba nových staveb (s výjimkou oplocení, technické infrastruktury přímo související se stávajícími stavbami a technické infrastruktury nemístního významu umísťované ve veřejném zájmu, silnic a dopravní infrastruktury, veřejných prostranství a mobiliáře, staveb a zařízení pro ochranu přírody a krajiny, vodní hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků). Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

Popis

Plocha ve vzdálenosti do 25 metrů od hranice lesa vymezená za účelem ochrany lesa a staveb v jeho bezprostřední blízkosti.

• ORNÁ PŮDA OHROŽENÁ EROZÍ

Stanovené podmínky:

Nutné provést protierozní opatření ke snížení smyvu půdy uplatněním agrotechnických a technických opatření (zejména změnou způsobu orby, volbou vhodných zemědělských kultur, zatravněním, realizací mezí, remízků apod.).

Popis

Plochy orné půdy silně ohrožené vodní erozí (smyvem půdy z polí)

• ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Systém prostorově a funkčně propojených biocenter a biokoridorů (podrobné podmínky možného využití jsou uvedeny v kapitole **f. Koncepce uspořádání krajiny**).

Popis

Plochy a koridory s přírodními nebo přírodě blízkými společenstvy funkčními, částečně funkčními a nefunkčními (k založení).

Stanovené podmínky:

Oplocovat pozemky jen výjimečně, nelze stavět žádné stavby (ani bazény) s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření a dále veřejné infrastruktury, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení.

• KORIDOR VODNÍCH TOKŮ

Stanovené podmínky:

V urbanizovaném území umožnit zkapacitnění koryta a příčných staveb (propustků, mostů a lávek) nebo revitalizaci vodních toků přírodě blízkým způsobem. Minimalizovat zásahy do koryta vodního toku. Oplocovat živým plotem s přirozenou druhovou skladbou. Ploty ve směru podél toku umisťovat nejblíže 3 m od osy potoka. V nezastavěném území realizovat přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizovat přírodě blízkým způsobem – prodloužením vodního toku, vyměščením koryta a vytvořením nivy.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura v minimálním nezbytném rozsahu, vše za podmínky, že je prokazatelně nelze umístit mimo koridor vodních toků. Další stavby v koridoru jsou možné za podmínky, že nesnižují stávající krajinnou hodnotu a nezužují stávající koryto.

Popis

Přírodě blízké plochy kolem vodotečí, minimální šířka 6 metrů, potencionální nivy – rozliv toků, přítomnost břehových porostů.

• K0 – KORIDOR DÁLNIČE

Koridor dopravní infrastruktury upřesněný pro umístění dálnice včetně souvisejících staveb zejména náspů, souvisejících nových silnic, křižovatek, mostů a tunelů, doprovodné zeleně.

Stavba D3 0301 Praha–Jílové je navržen v kategorii D 27,5/120. Vlastní navrhované těleso dálnice se území obce dotýká jen okrajově, stejně tak jako vyvolané přeložky účelových komunikací. Přesto jsou právě příčná propojení účelových komunikací přes těleso dálnice zásadní, protože vytvářejí důležité spojnice v území, zejména pro obsluhu území nemotorovou dopravu.

Stanovené podmínky:

- V koridoru nejsou možné stavby, jejichž realizací by došlo k podstatnému ztížení nebo vyloučení realizace účelu, pro který je koridor vymezen.
- při využití koridoru je nutné zajistit splnění hlukových limitů u nejbližší obytné zástavby

Popis

Koridor D005 pro umístění dálnice D3 vč. souvisejících staveb

• K1 – KORIDOR PŘIVADĚČE PRO DÁLNICI

Koridor dopravní infrastruktury pro silnici III. třídy (přivaděč pro dálnici D3) převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace. Upřesněný na šířku ochranného pásma 15 m od osy komunikace.

Popis

Koridor pro VPS D005 dle ZÚR SK vč. souvisejících staveb

Stanovené podmínky:

V koridoru nejsou možné stavby, jejichž realizací by došlo k podstatnému ztížení nebo vyloučení realizace účelu, pro který je koridor vymezen.

H. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby

Označení	Popis veřejně prospěšné stavby
WD 01	Veřejně prospěšná stavba D005 Dálnice D3
WD 02	Koridor pro VPS D005 – koridor přivaděče pro dálnici
WD 03	Místní komunikace
WT 03	Technická infrastruktura – sběrný dvůr

Veřejně prospěšná opatření

Označení	Popis veřejně prospěšné stavby
WO 01a-c	ÚSES k založení
WO 02a-f	Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny
WO 03a-b	Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami – suché poldry

I. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby

Označení	Popis	Katastrální území	Parcelační číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje
PO 01	Rozšíření areálu školy	Dolní Jirčany	75/99,75/59, 75/89, 75/109, 75/112	Obec Psáry, IČO: 00241580 Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry
PO 02	Rozšíření hřbitova	Psáry	228/26	Obec Psáry, IČO: 00241580 Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry

Veřejná prostranství

Označení	Popis	Katastrální území	Parcelační číslo	Subjekt, pro který se předkupní právo stanovuje
PP 01	Park Štědřík	Dolní Jirčany	621/2, 621/4, 621/1, 621/3	Obec Psáry, IČO: 00241580 Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry
PP 02	U Potoka	Psáry	29/2, 1089/19, st. 15, 29/1	Obec Psáry, IČO: 00241580 Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry

J. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nejsou stanoveny.

K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán Psáry nevymezuje plochy a koridory s podmínkou pořízení územní studie.

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán Psáry vymezuje 2 plochy s podmínkou pořízení regulačního plánu na žádost:

Označení plochy	Využití ploch
RP1 U Hřbitova	Bydlení venkovské v zahradách, bydlení individuální, plochy přírodní – zelené pásy, plochy veřejných prostranství.
RP2 Pod Školou	Smíšené obytné centrální, plochy veřejných prostranství.

Zadání regulačního plánu RP1 U Hřbitova je uvedeno v příloze č.1 a RP2 Pod Školou je uvedeno v příloze č. 2 textové části územního plánu Psáry.

M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Označení plochy	Etapa I.	Etapa II.
Z 11 Pod Školou	Rozšíření kapacity ČOV na min. 9 500 EO. Realizace zeleného pásu K 05 Na Strážce (část v území řešeném regulačním plánem).	Realizace veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury následovaná výstavbou staveb pro bydlení, občanské vybavení a dalších přípustných staveb.
Z 17 U Hřbitova	Rozšíření kapacity ČOV na min. 9 500 EO. Realizace zeleného pásu K 06 Za humny a K20 (části v území řešeném regulačním plánem).	Realizace veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury následovaná výstavbou staveb pro bydlení a dalších přípustných staveb.

N. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Pro stavby vymezené jako architektonicky nebo urbanisticky významné musí architektonickou část projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území, nebo projektové dokumentace pro ohlášení stavby, či pro vydání stavebního povolení zpracovávat jen autorizovaný architekt dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Jako architektonicky a urbanisticky významné se stanovují:

- Stavby občanského vybavení a stavby pro bydlení na Psárské návsi, které jsou viditelné z veřejného prostranství
p.č. 85/3, st. 494,1116, st. 35/3, st. 37/3 k.ú. Psáry
- Stavby občanského vybavení a stavby pro bydlení v ploše přestavby P01 U jirčanské návsi, které jsou viditelné z veřejného prostranství (p.č. 28, 862, 107/26, 47/2, 107/11, 51/1, k.ú. Dolní Jirčany
- Stavba občanského vybavení Obecní úřad Psáry, Pražská 137, st. 82/1, k.ú. Dolní Jirčany

O. Obsah územního plánu

Územní plán Psár obsahuje textovou a grafickou část. Textová část má celkem 101 stran a 9 stran příloh. Grafickou část tvoří 5 výkresů:

- 2A Výkres základní členění území (1:5 000)
- 2B Hlavní výkres (1:5 000)
- 2C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1:5 000)
- 2D Výkres koncepce technické infrastruktury (1:5 000)
- 2E Schéma významných veřejných prostranství (1:10 000)
- 2F Výkres koncepce dopravy (1:10 000)

Příloha č. 1

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST RP1 U HŘBITOVA

1. Vymezení řešeného území

Území, řešené regulačním plánem, se nachází v **severozápadní části místní části Psáry** v lokalitě vymezené z jihu ulicí Kutná (silnicí III. třídy), z východu ulicemi V Zahradách a Za Zahradami, severozápadní hranici tvoří spojnice mezi uvedenými ulicemi a psárským hřbitovem. Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Územní plán vymezuje v rámci území řešeného regulačním plánem **zastavitelnou plochu Z 17 U Hřbitova** (kterou tvoří plochy s rozdílným způsobem využití bydlení venkovské v zahradách [BV2], bydlení individuální [BI]), **plochu změn v krajině K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem** (které tvoří plocha s rozdílným způsobem využití plochy zeleň – zelené pásy [ZU2]) a stabilizované plochami veřejného prostranství [P]. Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno **ve výkresu 2A Základní členění území**.

Regulační plán vymezí:

- síť veřejných prostranství
- stavební pozemky pro umístění staveb
- vozovky, chodníky, zklidněné komunikace, doprovodné zelené pásy podél vozovek, plochy, kde lze umístit uliční parkovací stání, stromořadí
- stanoviště pro tříděný odpad
- veřejně přístupné plochy pro park, dětské hřiště nebo jiné venkovní sportoviště místního významu s minimální výměrou 1000 m² nad rámec plochy **K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem**
- podrobné funkční využití pozemků (zejména rodinné domy, zahrady, jiné v souladu s podmínkami využití ploch stanovené územním plánem)
- krajinné úpravy **K 06 Za Humny a K 20 Pod Hřbitovem** vč. vymezení pěší stezky a cyklostezky
- vyhradí dva pásy v šířce min. 2,5 m pro alej (stromořadí po obou stranách) v rámci všech místních komunikací. V rámci tohoto pásu je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí.

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví pro novou zástavbu tyto regulační prvky:

- uliční čáru
- stavební čáru – pravidelný odstup staveb v ulici od uliční čáry
- typ a rozmezí sklonu střech
- vymezení zastavitelné části pozemků
- charakter oplocení a zeleně

V rámci regulačního plánu bude upřesněno pořadí změn v území (etapizace):

Výstavba staveb pro bydlení je podmíněna rozšířením čistírny odpadních vod na 9 500 EO a realizací zeleného pásu K 06 Za Humny a K 20 (část v území řešeném regulačním plánem).

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot:

- **Zachovat pomník** obětem 2. světové války u ulice V Aleji, ctít pietní charakter jeho okolí.
- **Zachovat**, příp. z důvodu nezbytné úpravy dopravního řešení přemístit **křížek** v křížení ulic Kutná, V Aleji a V Zahradách.
- Vymezit ulici V Aleji vedoucí k hřbitovu primárně pro bezmotorovou dopravu.
- Ctít venkovský charakter nové výstavby a pietní charakter okolí hřbitova.

Požadavky na ochranu krajinných hodnot:

- Zachovat zelené pásy se stromořadím podél ulice V Aleji

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

- **Dopravní napojení** plochy **realizovat z ulic** Kutná, V Zahradách, Za Zahradami, v prodloužení ulice Chrpová (viz výkres 2F Výkres koncepce dopravy), napojení pozemků pro rodinné domy z ulice V Aleji je nepřipustné.
- **Zachovat prostupnost** plochou v severojižním směru z křížení ulic V Zahradách a V Aleji **ve směru původní polní cesty** (viz výkres 2F Výkres koncepce dopravy).
- Vymezení plochy pro parkování P8 U Hřbitova v rámci plochy K06 a K20 (minimálně v jedné z ploch) v návaznosti na ulici V Aleji a stanovit jejich kapacitu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- Řešit napojení na rozvody elektrické energie, veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV, veřejný vodovod, plynovod.
- Řešit likvidaci dešťových vod ze zpevněných ploch veřejných prostranství přednostně retencí, zasakováním.

6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření

Jako veřejně prospěšné stavby budou podle potřeby vymezeny tyto stavby:

Dopravní stavby:

- Případné úpravy uličních profilů stávajících ulic (zejm. V Zahradách a Za Zahradami)

- Případná přestavba křižovatky V Aleji, V Zahradách a Kutná
- Nová veřejná prostranství

Technická infrastruktura:

- Trasy kanalizačních a vodovodních řadů
- Kabelové vedení nízkého napětí, případná přeložka stávajících tras vedení vysokého napětí a stožárové trafostanice
- Středotlaké plynovodní řady
- Případná přestavba křižovatky V Aleji, V Zahradách a Kutná
- Nová veřejná prostranství

Jako veřejně prospěšná opatření budou podle potřeby vymezeny tyto prvky:

- Retenční opatření
- Zelený pás K06 Za Humny a K20
- Veřejná prostranství

7. Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

V regulačním plánu je třeba respektovat následující limity pro využití území:

- Stožárová trafostanice vč. ochranného pásma
- Vedení vysokého napětí vč. ochranného pásma
- Ochranné pásmo silnice III. třídy

9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Vydaný regulační plán po nabytí účinnosti nenahrazuje v řešeném území územní rozhodnutí.

10. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

K návrhu regulačního plánu bude doložena plánovací smlouva v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně

plánovací činnosti, **uzavřená s obcí Psáry, týkající se vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.**

S ohledem na roztržštěnou majetkovou držbu pozemků v řešeném území bude prověřen požadavek na uzavření dohody o parcelaci. Předmětem řešení dohody o parcelaci bude území zastavitelných ploch a ploch změn v krajině.

11. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán RP1 U Hřbitova bude zpracován v předepsaném rozsahu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a doplněna o níže uvedené náležitosti:

Obsah textové části:

Vyhláškou stanovené náležitosti textové části budou doplněny o stanovení pořadí změn v území (etapizaci), podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb a podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu.

Obsah grafické části:

- Hlavní výkres– bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury, **doplněné o graficky vyjádřitelné podmínky pro umístění staveb a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu** (1:1 000 event. 1: 2 000).
- Výkres veřejných prostranství a dopravního řešení vč. krajinného řešení zeleného pásu (1:1 000 event. 1: 2 000)
- Podle potřeby výkres technické infrastruktury (1:1 000 event. 1: 2 000)
- Výkresy typických řezů vybranými veřejnými prostranstvími (1:100)
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (měřítko podle potřeby)
- Výkres pořadí změn v území (etapizace) (měřítko podle potřeby)
- Hmotová 3D vizualizace řešeného území z nadhledu (měřítko podle potřeby)
- Výkres úpravy majetkoprávních vztahů k dohodě o parcelaci

Obsah grafické části odůvodnění:

- Koordinační výkres (měřítko podle potřeby)
- Výkres širších vztahů (měřítko podle potřeby)
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (měřítko podle potřeby)

Regulační plán bude odevzdán ve **4 tištěných vyhotoveních**, jejichž součástí bude i datový nosič, obsahující textovou i grafickou část ve vektorové i rastrové podobě.

Příloha č. 2

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST RP2 POD ŠKOLOU

1. Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem leží západně od ulice Pražská (silnice II. třídy) v severozápadní části místní části Dolní Jirčany a navazuje na rozvojovou lokalitu nové školy. Z jihu a severu je obklopeno zastavěným územím (výrobním areálem a blokem rodinných domů), ze západu navazují zemědělsky obhospodařované pozemky. Územní plán v řešeném území vymezuje zastavitelnou plochu Z 11 Pod Školou, kterou tvoří plocha s rozdílným způsobem využití [SC1] – smíšené obytné – centrální a plochu změny v krajině K 05 Na stránce, kterou tvoří plocha s rozdílným způsobem využití [ZU2] zeleň - zelené pásy.

Řešené území je graficky vymezeno ve výkresu č. 1A Základní členění území.

Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Plochy řešené regulačním plánem jsou s ohledem na návaznost na rozšířené centrum Dolních Jirčan (od dolnojirčanské návsi po kruhový objezd) určeny k vytvoření smíšené zóny pro bydlení a občanské vybavení.

Zadání regulačního plánu zpřesňuje podmínky využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu:

- U plochy [SC1] bude 40 % plochy stavebních pozemků ze zastavitelné plochy Z11 využito pro stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo tělovýchovu a sport.
- Nutné vyhradit dva pásy v šířce min. 2,5 m na alej (stromořadí po obou stranách) v rámci všech místních komunikací. V rámci těchto pásů je možné umístit mezi stromy parkovací a odstavná stání. Technická infrastruktura je možná pouze za podmínky, že neohrozí výsadbu stromořadí.

Struktura a hmotové řešení nové zástavby bude respektovat charakter okolní zástavby a stávající hodnoty v území (zejména kostel sv. Václava s hřbitovem a farou, dochovanou venkovskou strukturu zástavby).

Regulační plán vymezí:

- Sít' uličních prostranství, která vymezí jednotlivé bloky zástavby (zejména vozovky, chodníky, uliční doprovodné zelené pásy a aleje, plochy pro parkování), uliční sít' bude napojena ze severu z ulice Nad Cihelnou a novým napojením z ulice Pražská (silnice II. třídy) v úrovni ulice Pod Kostelem.
- Bude vymezeno centrální veřejné prostranství.
- Pozemky pro zástavbu (zejména pro čisté bydlení, pro komerční vybavení a pro smíšené využití).
- Vymezí dostatečný prostor pro chodník podél ulice Pražská. Podél ulice Pražská bude vymezen prostor pro stromořadí v minimální šířce 2,5 m.
- Stanoviště pro tříděný odpad.
- Území oddělit od areálu výroby (plochu výroby a služeb [V]) plochou ochranné zeleně.
- Veřejně přístupné plochy pro park, dětské hřiště nebo jiné venkovní sportoviště místního významu s minimální výměrou 500 m².

- Typologii staveb.
- Krajinné úpravy zeleného pásu vč. vymezení pěší cesty a cyklostezky.

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví pro novou zástavbu tyto regulační prvky:

- uliční čáru
- stavební čáru – pravidelný odstup staveb v ulici od uliční čáry
- vymezení zastavitelné části pozemků
- výšku, objem a tvar stavby
- základní údaje o kapacitě stavby
- charakter oplocení a zeleně

V rámci regulačního plánu bude stanoveno pořadí změn v území (etapizace):

Výstavba je podmíněna rozšířením čistírny odpadních vod na 9 500 EO a realizací zeleného pásu K 05 Na Strážce (část v území řešeném regulačním plánem).

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky na organu architektonických a urbanistických hodnot:

- objemem a uspořádáním zástavby ctít charakter lokality (návaznost na historické jádro Dolních Jirčan s dochovanou venkovskou zástavbou a areál kostela sv. Václava s farou a hřbitovem).
- navrhnout krajinářské řešení zeleného pásu [ZU2] krajinného rozhraní (zejména uspořádání zeleně, pěších stezek) ve vazbě na okolní krajinné plochy.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

- minimalizovat dopravní napojení řešeného území na silnici II. třídy – prověřit napojení naproti ulici K Lesu, příp. (pěší) napojení pod areálem kostela sv. Václava naproti ulici Pod Kostelem (viz výkres 2F Výkres koncepce dopravy).
- dopravní napojení staveb zajistit výhradně z nově navržené dopravní sítě v řešeném území.
- zachovat pěší prostupnost plochou ve východo-západním směru mezi kostelem sv. Václava a zeleným pásem (K05 Na Strážce).

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- řešit napojení na rozvody elektrické energie, veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV, veřejný vodovod, plynovod.
- řešit likvidaci dešťových vod ze zpevněných ploch veřejných prostranství přednostně retencí, zasakováním.

- prověřit řešení přeložky vedení vysokého napětí vně řešeného území.

6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření

Jako veřejně prospěšné stavby budou podle potřeby vymezeny tyto stavby:

Dopravní stavby:

- Napojení lokality na ulici Pražská
- Nová veřejná prostranství

Technická infrastruktura:

- Trasy kanalizačních a vodovodních řadů
- Kabelové vedení nízkého napětí, případná přeložka stávajících tras vedení vysokého napětí a stožárové trafostanice
- Středotlaké plynovodní řady
- Nová veřejná prostranství

Jako veřejně prospěšná opatření budou podle potřeby vymezeny tyto prvky:

- Retenční opatření
- Zelený pás
- Veřejná prostranství

7. Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

V regulačním plánu je třeba respektovat následující limity pro využití území:

- vedení vysokého napětí vč. ochranného pásma
- ochranné pásmo silnice II. třídy

9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí

Vydaný regulační plán po nabytí účinnosti nenahrazuje v řešeném území územní rozhodnutí.

10. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

K návrhu regulačního plánu bude doložena plánovací smlouva v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, **uzavřená s obcí Psáry, týkající se vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.**

S ohledem na roztržistou majetkovou držbu pozemků v řešeném území bude prověřen požadavek na uzavření dohody o parcelaci. Předmětem řešení dohody o parcelaci bude území zastavitelných ploch a ploch změn v krajině.

11. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán **RP2 Pod Školou** bude zpracován v předepsaném rozsahu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a doplněn o níže uvedené náležitosti:

Obsah textové části:

Vyhláškou stanovené náležitosti textové části budou doplněny o stanovení pořadí změn v území (etapizaci), podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb a podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu.

Obsah grafické části:

- Hlavní výkres– bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury, **doplněné o graficky vyjádřitelné podmínky pro umístění staveb a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu** (1:1 000 event. 1: 2 000).
- Výkres veřejných prostranství a dopravního řešení vč. krajinného řešení zeleného pásu (1:1 000 event. 1: 2 000)
- Podle potřeby výkres technické infrastruktury (1:1 000 event. 1: 2 000)
- Výkresy typických řezů vybranými veřejnými prostranstvími (1:100)
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (měřítko podle potřeby)
- Výkres pořadí změn v území (etapizace) (měřítko podle potřeby)
- Hmotová 3D vizualizace řešeného území z nadhledu (měřítko podle potřeby)
- Výkres úpravy majetkoprávních vztahů k dohodě o parcelaci

Obsah grafické části odůvodnění:

- Koordinační výkres (měřítko podle potřeby)
- Výkres širších vztahů (měřítko podle potřeby)

- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (měřítko podle potřeby)

Regulační plán bude odevzdán ve **4 tištěných vyhotoveních**, jejichž součástí bude i datový nosič, obsahující textovou i grafickou část ve vektorové i rastrové podobě.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí, vydaného krajem, může podat též obec. Odpůrcem je ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho části je navrhováno. Návrh lze podle § 101b soudního řádu správního podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

.....

Místostarosta obce Psáry

.....

Starosta obce Psáry

