

Praha: 20. 3. 2017
Číslo jednací: 030809/2017/KUSK
Spisová značka: SZ_030809/2017/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Lucie Tučková / I. 773
Značka: OŽP/Tuč

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Riegrova 1209
252 28 ČERNOŠICE

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, s použitím ust. § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

S O U H R N N É V Y J Á D Ř E N Í

k návrhu **zadání** územního plánu

Psáry

Řešeným územím je správní území obce Psáry, které tvoří katastrální území: Psáry a Dolní Jirčany. Rozloha řešeného území je 1123 ha, obec Psáry má v současné době 3 751 obyvatel (údaj k 1. 1. 2016)

Upřesnění požadavků na rozvoj:

- Návrh územního plánu bude vycházet ze stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD (v současné době platí pro území obce územní plán sídelního útvaru Psáry a Dolní Jirčany ve znění jeho změn č. 1 až 5), předpokládá se ponechání stávajících zastavitelných ploch. Plochy zařazené v platné ÚPD do kategorie výhled/rezerva budou prověřeny k vypuštění.
- Provéřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržitosti výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti a technické infrastruktury (nejen kapacitu ČOV, ale i ostatní technickou infrastrukturu – vodovod, dešťovou i splaškovou kanalizaci, elektrické vedení).
- Vytvořit podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, což přispěje ke zvýšení zaměstnanosti v obci a snížení dojezdu občanů za prací do Prahy a také ke zvýšení ekonomické samostatnosti. Umožnit vznik polyfunkčního území s možností promíchání navzájem se nerušících funkcí vč. ploch bydlení.
- Provéřit podmínky využití v plochách stávajících chatových lokalit, u lokalit v hodnotném krajinném prostředí se nepředpokládá žádný další rozvoj obdobně jako ve stávající platné ÚPD. Stanovit podmínky případných konverzí na plochy bydlení s ohledem na polohu a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, prověřit podmínky prostorového uspořádání. Do ploch bydlení prověřit

zejména lokality se stávajícími stavbami rodinných domů. Provéřit zejména pozemky parc. č. 279/4, st. 1022, 339/1, 339/4, 339/7, 339/10, 141/157 k.ú. Dolní Jirčany, parc. č. 888/6, 769/4, st. 807, 697/2, 1072/6, st. 1025, st. 1026, 697/36, 1072/7, 1141, 677/2, 679/4, st. 207 k. ú. Psáry.

- Provéřit možnosti vynětí lesních pozemků se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci z pozemků určených pro plnění funkce lesa. Provéřit změnu využití těch lesních pozemků malých výměr, které jsou dotčeny stavbami chat a nemají souvztažnost s dalšími lesními komplexy případně jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných lokalit (např. pozemek parc. č. 954/5, 953/2, 953/4, 875/16 k. ú. Psáry)
- Provéřit podmínky využití pozemků v prolukách a v celém zastavěném území ve vztahu k požadavku na minimální velikost parcely (např. pozemek parc. č. 352/32, 107/4 k. ú. Dolní Jirčany, 495/1 k. ú. Psáry).
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Další požadavky na prověření konkrétních záměrů v území:

- Pozemky parc. č. 423/1 – /9 k. ú. Psáry, parc. č. 589/13, 596, 144/1 k. ú. Dolní Jirčany, prověřit do plochy s možností využití pro zahrady s přípustným umístěním staveb pro obhospodařování pozemku Při západní hranici pozemku parc. č. 144/1 k. ú. Dolní Jirčany prověřit požadavek na zachování průchodu do lesa.
- Pozemky parc. č. 569/1, 569/2 k. ú. Dolní Jirčany (podle stávající dokumentace zařazené v územní rezervě) prověřit do plochy pro požární nádrž, případně v kombinaci s využitím pro rekreaci.
- Pozemek parc. č. 228/26 k. ú. Psáry prověřit pro rozšíření hřbitova.
- Pozemek parc. č. 581/1 k. ú. Dolní Jirčany prověřit do ploch občanského vybavení s využitím pro školství, zdravotnictví.
- Pozemek parc. č. 75/89, k. ú. Dolní Jirčany, prověřit do ploch občanského vybavení, jako součást plochy pro školu.
- Stanovit vhodné funkční využití na pozemku st. 195 k. ú. Dolní Jirčany (objekt klubovny).
- Pozemky parc. č. 662/1, 654, 655, k. ú. Psáry, prověřit do ploch bydlení za podmínky zajištění napojení pozemků na dostatečnou veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Pozemek parc. č. 128/7, 546/15, 546/16 k. ú. Dolní Jirčany prověřit do ploch s využitím pro sport a rekreaci a volnočasové aktivity.
- Pozemky parc. č. 546/14, 546/36 k. ú. Dolní Jirčany prověřit do ploch s možností umístění areálu péče o psy s doplněním dalších aktivit (ordinace, prodej produktů).
- V návrhu ÚP prověřit vypuštění komunikace v ploše bydlení na pozemku parc. č. 405/1 k. ú. Dolní Jirčany.
- Provéřit nezbytnost plochy pro komunikační propojení na pozemku parc. č. 141/212 k. ú. Dolní Jirčany, včetně sousedních pozemků, s ohledem na jejich spojitost s přilehlými zahradami rodinných domů a chat.
- Stanovit vhodné využití centrální historické části Dolních Jirčan (pozemky parc. č. 51/1, 107/11, 47/2, 862, st. 28 k. ú. Dolní Jirčany), prověřit možnost využití pro bydlení v polyfunkčních domech (sociální, služební byty apod.)
- Stanovit vhodné využití lokality Z5-23 dle platné ÚPD (pozemek parc. č. 558/2 a související k. ú. Dolní Jirčany), směřovat lokalitu ke smíšenému komerčnímu využití se situováním občanské vybavenosti s možností služebních bytů do jižní poloviny území, severní část území pro drobnou výrobu.

- Ve stávajících zastavitelných plochách určených pro komerční vybavenost prověřit možnost doplnění využití o služební byty (lokalita S13A, S13B dle platné ÚPD).
- Pozemky parc. č. 609/7, st. 825, 826, 870, 871 k. ú. Dolní Jirčany prověřit pro zařazení do ploch bydlení (nachází se zde stávající stavby pro bydlení).
- Pozemky parc. č. 911, st. 539, 1049/1, st. 533 k. ú. Psáry, prověřit pro zařazení do ploch individuální rekreace – chatové lokality.
- Respektovat a upřesnit dopravní infrastrukturu - navrhovanou dálnici D3 a související připojení na silnici III/1051, navrhnout cyklistická propojení.
- Provéřít potřebnou infrastrukturu, občanskou vybavenost, veřejná prostranství, s ohledem na budoucí rozvoj prověřit potřebu rozšíření plochy pro ČOV atd.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. J. Bačovský, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ust. § 13 odst. 1 a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona **požaduje**, aby v předloženém návrhu územního plánu byly lokality doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a ustanovení § 3 a § 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. **Na základě těchto údajů bude, popř. nebude v návrhu územního plánu Psáry souhlasit s nezemědělským využitím lokality.**

Upozorňuje na § 4 odst. 3 zákona, dle kterého lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou dle BPEJ do **I. a II. třídy ochrany** odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (Ing. J. Bačovský, l. 131)

Orgán státní správy lesů (dále jen SSL) příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona **požaduje**, aby byly identifikovány lokality, na nichž je plánován zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL), z důvodu posouzení souladu uvedeného záměru s ustanovením § 13 odst. 1 a 2 (§ 14 odst. 1) lesního zákona. Dále **požaduje** identifikaci dotčených pozemků do 50 metrů od okraje lesa. K dotčení těchto pozemků je nutný souhlas orgánu státní správy lesů dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona. Následné udělení jednotlivých souhlasů není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení. **Na základě doplnění výše uvedených údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s využitím dotčených lokalit.**

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen „zákon“), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Psáry **sděluje**:

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Psáry **neuplatňuje připomínky**.

2. Odbor dopravy (H. Lacková, l. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) k návrhu zadání územního plánu Psáry **požaduje**:

- v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Řešení dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území - § 9 a § 22;
- rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na komunikaci omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací);
- důsledné řešení pěší dopravy (vymezení ploch pro vybudování chodníků) a uzemní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 73 64 25.

Doporučuje:

- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. **Upozorňuje**, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zadání územního plánu Psáry. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

STANOVISKO

k návrhu zadání územního plánu

Psáry

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Psáry na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Předložený návrh zadání ÚP Psáry vychází ze stávajícího platného územního plánu. V rámci návrhu nového územního plánu bude prověřena především potřeba etapizace rozvoje území, budou vytvořeny podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, budou prověřeny podmínky využití v plochách stávajících chatových lokalit a vhodná část z nich bude z plochy chatových lokalit zařazena do ploch bydlení. Mimo jiné bude prověřena plocha pro vybudování požární nádrže, rozšíření plochy hřbitova, budou

prověřeny plochy pro sport, rekreaci a volnočasové aktivity na pozemku parc. č. 128/7, 546/15, 546/16 v k. ú. Dolní Jirčany, na pozemcích parc. č. 546/14 a 546/36 v k. ú. Dolní Jirčany bude prověřena plocha pro umístění areálu péče o psy a s tím spojenými aktivitami. Pro stávající vymezenou lokalitu Z5-23 bude stanoveno vhodné využití s tím, že plocha bude směřována ke komerčnímu využití se situováním občanské vybavenosti a s možností služebních bytů, v severní části pak bude část plochy využita pro drobnou výrobu. Dále budou v územním plánu upřesněny záměry navrhované dálnice D3 a související napojení na silnici III/1051. Plochy zařazené v platném územním plánu jako rezerva budou prověřeny k vypuštění.

Koncepce z hlediska obsahu řeší z části stávající plochy a úpravu jejich funkčního využití a podmínek pro využití ploch. Jedná se o plochy chatových osad, ploch občanského vybavení, ale i plochy smíšené komerční (Z5-23, S13A, S13B). V novém územním plánu nebudou vymezovány významnější nové zastavitelné plochy. V rámci nově navržených ploch budou především prověřeny pozemky parc. č. 128/7, 546/15, 546/16 v k. ú. Dolní Jirčany pro plochy sportu, rekreace a volnočasových aktivit, na pozemku parc. č. 546/14 a 546/16 v k. ú. Dolní Jirčany bude prověřeno umístění areálu péče o psy s doplněním dalších aktivit (ordinace, prodej produktů). Tyto nové plochy jsou v sousedství stávající průmyslové plochy a jsou oddělené od ploch bydlení. Navrhované změny významně nemění základní koncepci rozvoje obce. Koncepce z hlediska obsahu prověřuje změnu, která svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významnou. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce je možné vyloučit.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 030808/2017/KUSK ze dne 13. 3. 2017 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na velikost, umístění a charakter záměrů obce, příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci není nutné posuzovat podle cit. zákona. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona v navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Zpracovala: Bc. H. Křížová, l. 510.

JUDr. Kateřina Černá
ředitelka Krajského úřadu Středočeského kraje

v z. JUDr. Jiří Holub
zástupce ředitelky pro oblast veřejné správy