

ÚZEMNÍ PLÁN PSÁŘE



Listopad 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<i>označení orgánu, který územní plán vydal:</i>	<i>otisk úředního razítka</i>
Zastupitelstvo obce Psáře	
<i>datum nabytí účinnosti územního plánu:</i>	
<i>jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	
Ing. Jitka Hořtová, vedoucí odboru výstavby a územního plánování, MěÚ Vlašim	<i>podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele</i>

Název územně plánovací
dokumentace:

Územní plán Psáře

Obec: **Obec Psáře**
 ORP: Vlašim
 Okres: Benešov
 Kraj: Středočeský
 Katastrální území: Psáře **736431**

Pořizovatel: **Městský úřad Vlašim**
 Odbor výstavby a územního plánování
 Jana Masaryka 302
 258 01 Vlašim

Zadavatel: **Obec Psáře**
 Zastoupený: paní Bc. Petrou Kadlečkovou, starostkou
 IČO: 00508489
 Obecní úřad Psáře, č.p. 19
 258 01 Vlašim

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Psáře

Projektant: **4D PROSTOR s.r.o.**
 Zastoupená:
 Mgr. Ing. arch. Pavlínou Čapkovou, jednatelkou
 Ing. Jiřím Sovinou, Ph.D., jednatelem
 IČ: 242 60 096
 Za Potokem 246, 252 17 Tachlovice
 e-mail: studio@4dprostor.cz
 IDDS: z4ckn8x

Zodpovědný projektant: Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková
č. autorizace: ČKA 03087
projektant: Ing. Jiří Sovina, Ph.D., ČKAIT 0000823
koncepce krajiny,
technického vybavení a dopravy
datum: Listopad 2024

OBSAH:

Seznam použitých zkratek.....	6
Výklad pojmů.....	6
a) Vymezení zastavěného území.	11
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	11
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	13
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.	16
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.	17
<i>Návrh ÚSES</i>	<i>18</i>
<i>Plochy změn v krajině.....</i>	<i>20</i>
<i>Prostupnost krajiny</i>	<i>20</i>
<i>Protierozní opatření</i>	<i>20</i>
<i>Rekreace</i>	<i>20</i>
<i>Dobývání ložisek nerostných surovin.....</i>	<i>20</i>
<i>Památková ochrana.....</i>	<i>21</i>
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	22
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	38
1. Veřejně prospěšné stavby.....	38
2. Veřejně prospěšná opatření	38
3. Plochy asanací	39
4. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu	39
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.	39
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	39

j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,	39
k)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,	40
l)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.	40
m)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	40
n)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části:	41

Seznam použitých zkratk

ÚP	územní plán
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v úplném znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizaci
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění platném od 1. 3. 2024
ÚS	územní studie
ZÚ	zastavěné území
ÚR	územní rezerva
OP	ochranné pásmo
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
ORP	obec s rozšířenou působností
k.ú.	katastrální území
kat. úz.	katastrální území
ŽP	životní prostředí
ÚSES	územní systém ekologické stability
LC	lokální biocentrum
LK	lokální biokoridor
RC	regionální biocentrum
NC	nadregionální biocentrum
MCHÚ	maloplošné chráněné území
PP	přírodní památka
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
ČOV	čistírna odpadních vod
TS	trafostanice
FVE	fotovoltaická elektrárna
ČS	čerpací stanice
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ČKA	Česká komora architektů
ČKAIT	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
NP	Nadzemní podlaží
1NP + P	Jedno nadzemní podlaží + podkroví
2NP (3NP)	Dvě (tři) nadzemní podlaží (pokud není podkroví uvedeno zkratkou „+ P“, započítává se do počtu podlaží, pokud je na objektu využito).
aut. arch.	autorizovaný architekt
aut. Ing.	autorizovaný inženýr

Výklad pojmů

Pro tento Územní plán je závazný následující výklad pojmů. Pojmy v tomto seznamu uvedené nesmí být vykládány jiným způsobem s použitím jiných definic z odlišných zdrojů. Pojmy neuvedené v následujícím výčtu budou vykládány přednostně podle ustanovení zákonů a vyhlášek v platném

znění. Pokud není k dispozici výklad podle zákona, mohou být vykládány podle technických norem, uznávaných definic nebo obvyklé praxe, atd.

- **Administrativa:** Souhrn různých druhů kancelářských činností, zaměřených z pravidla na zajištění provozu podnikatelských subjektů, orgánů veřejné správy či jiných institucí. Mohou představovat i zcela samostatnou ekonomickou činnost.

- **Agrovoltaika (agrofotovoltaika)** Představuje využití jedné plochy jak pro fotovoltaickou elektrárnu, tak i pro pěstování zemědělských plodin případně chov hospodářských zvířat. Využití pro zemědělství musí být zachováno v každé jednotlivé části pozemku, kde jsou osazeny fotovoltaické panely. Mezi panely musí být prostor umožňující zemědělské hospodaření odpovídající konkrétní plodině nebo trvalé kultuře. V případě zániku zemědělského využívání se plocha stane plochou fotovoltaické elektrárny, viz definice níže.

- **Doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.

- **Drobná architektura:** Objekty dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

- **Drobná a řemeslná výroba:** Malosériová výroba, oproti lehké výrobě s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.

- **Drobné objekty občanského vybavení:** Podružné stavby obsahující prostor pro obchod či služby dílčího sortimentu, navázaného přímo na kontext konkrétního místa. Typicky jde o trafiky, kiosky, trvalé stánky apod. (např. prodejna tisku u zastávky veřejné dopravy, stánek s občerstvením u cyklostezky, stánek informačního centra na okraji parku apod.).

- **Dvojdům / řadové domy:** Konstrukčně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých domů a jejich praktická oddělitelnost např. pro potřeby přestavby některého z domů.

- **Falešný dvojdům či trojdům:** Rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jejichž architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů jako domů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory jako zádveří, šatny apod.), se samostatnými vchody do každého bytu (domu) zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu (domu) zvlášť.

- **Fotovoltaika:** Soubor fotovoltaických (slunečních) panelů využívajících fotovoltaický efekt k získávání elektrické energie, který se umísťuje z pravidla na střechy budov a to rodinných domů, bytových domů, objektů občanského vybavení, objektů pro výrobu a skladování, atd.. K fotovoltaice obvykle patří i další příslušenství: měniče, baterie, řídicí elektronika apod.; z pravidla umísťovaná v budově, na které jsou fotovoltaické panely upevněny. Pokud jsou součástí fotovoltaiky umístěny i na pozemku rodinného domu, nebo stavebním pozemku budovy, započítávají se do zpevněné plochy. Viz bod „Zpevněná plocha pozemku“ této kapitoly.

- **Fotovoltaická elektrárna:** Soubor objektů a zařízení umístěný v ucelené ploše sloužící pro získávání elektrické energie ze slunečního záření pomocí fotovoltaického efektu. Jde

z pravidla o soubor fotovoltaických (slunečních) panelů a příslušenství: trafostanice, sběrné kabely, rozvaděče, měniče, řídicí systémy, baterie, oplocení, provozní objekty, systémy zabezpečení, komunikace, manipulační plochy, apod.. Fotovoltaické elektrárny jsou zapojeny do distribuční sítě, dodávají do ní elektřinu. K fotovoltaickým elektrárnám se pro potřeby ÚP Psáře řadí i solárně termální elektrárny.

Fotovoltaické elektrárny nelze zahrnovat do kategorie technického vybavení.

Fotovoltaické elektrárny se řadí do ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

Fotovoltaika umístěná na střeších rodinných domů, bytových domů a budov pro občanské vybavení nebo výrobu a skladování; a případně i na pozemcích užívaných společně s takovou budovou, se za fotovoltaickou elektrárnu nepovažuje.

- **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku.

- **Krátkodobé ubytování hotelového typu:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard ** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky.

- **Lehká nerušící výroba:** Průmyslová výroba s vyšším podílem automatizovaných činností, popř. vyšším využitím specializovaných strojů. Vykazuje vysoké prostorové a plošné nároky na samotný provoz i skladování, je provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových stavbách, obsluhovaná je většinou těžkou nákladní dopravou. Až na zvýšenou zátěž z dopravní obsluhy negeneruje jiné negativní vlivy (hluk, vibrace, emise), které by měly vliv na kvalitu prostředí za hranicemi plochy.

- **Lokalita:** Soubor spolu sousedících ploch vytvářejících souvislý urbanistický celek, popř. čtvrt'.

- **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.

- **Občanské vybavení veřejné:** Stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), tedy stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

- **Občanské vybavení:** Občanské vybavení veřejné a dále pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.

- **Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy:** Stavby obsahující prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává násobně větší dopravní zátěž, než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.

- **Plocha zeleně na pozemku:** Z pravidla se určuje její minimální zastoupení v procentech na pozemku stavby. Plochy zeleně tvoří trávníky, záhony, porosty keřů a stromů. Do ploch zeleně je možné zahrnout i zahradní cesty o šířce do 1 m s propustným povrchem pro dešťové vody a bez podkladních konstrukčních vrstev mocnějších než 10 cm. Podkladní vrstvy mohou být pouze z písku, štěrkopísku a obdobného materiálu, možné je použití propustné geotextilie. S výjimkou výše uvedených cest není možné do ploch zeleně zahrnout plochy, které nemohou mít trvalý porost vegetace kořenící volně do podložní zeminy. Do ploch zeleně se nezahrnují parkovací stání.

- **Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů:** Zahrnují pozemky elektráren fotovoltaických, větrných, vodních, solárně termálních, geotermálních apod. Případně pozemky zařízení k získávání tepla ze solárně termálních nebo geotermálních zdrojů pro další distribuci.

- **Podlažnost:** Maximální počet nadzemních podlaží nad sebou včetně podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství. Pokud ÚP stanovuje, že k uvedenému počtu nadzemních podlaží může být přidáno podkroví, využije se zkratka např.: 1NP + P (2NP + P, atd.), která určuje počet nadzemních podlaží (NP), ke kterým je možné ještě přidat podkroví (P).

(Pozn.: Je-li např. stanoveno 3NP, může mít budova maximálně 3 plnohodnotná nadzemní podlaží a rovnou střechu, nebo šikmou střechu bez využitelného podkroví (krov ze sbíjených vazníků, apod.). Nebo maximálně dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a podkroví, pokud má šikmou střechu.

Počet podzemních podlaží územní plán nestanovuje. Je stanoven jinými předpisy.)

- **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví. V zastavěném území a v části zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území lze při výškovém uspořádání podkroví postupovat individuálně a vzít v úvahu poměry v okolí navrhované stavby nebo její změny.

- **Pozemek rodinného domu:** Pozemek nebo soubor pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely (např. zahrady) zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s rodinným domem.

- **Přidružená nerušící výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.

- **Přístřešek:** Stavba jednoduché konstrukce, která není ze všech svých stran uzavřená a poskytuje tak pouze krátkodobé útočiště před nepříznivými povětrnostními vlivy.

- **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.

- **Solární systém:** Zařízení využívající sluneční energii k ohřevu vody nebo jiného média k využití tepla pro vytápění nebo ohřev teplé užitkové vody. Zpravidla se umísťuje na střechy budov.

Pokud jsou součástí solárního systému umístěny i na pozemku rodinného domu, nebo stavebním pozemku budovy, započítávají se do zpevněné plochy. Viz bod „Zpevněná plocha pozemku“ této kapitoly.

- **Související dopravní infrastruktura:** Dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.

- **Související technická infrastruktura:** Technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.

- **Ubytovna:** Objekt sloužící pro přechodné hromadné ubytování osob, který nesplňuje standardy „krátkodobého ubytování hotelového typu“, viz výše. Plní zpravidla podpornou či

pomocnou funkci jinému systému (např. pro zaměstnance konkrétního provozu, sezónní dělníky, cizince, osoby v situaci hmotné nouze, apod.).

- **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, který se vyznačuje převážně:

- obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;

- zástavbou se šikmými sedlovými či polovalbovými střechami a využitelným podkrovím;

- výškou zastřešení stavby přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství.

- **Větrná elektrárna:** Stavba nebo zařízení pro získávání elektrické energie z proudění vzduchu. Z pravidla sestává z větrných turbín s připojeným elektrickým generátorem (jednotka), které jsou umístěny na k tomu určených stožárech. Ty bývají buď osamocené, nebo sdružené do skupin o několika takových jednotkách.

Jednotlivá drobná zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie přidružená k budovám se za větrnou elektrárnu nepovažují. Jejich umístění je řešeno jinými předpisy. V zásadě může jít jen o zařízení s omezeným výkonem a velikostí, která nezatěžují okolí hlukem vč. nízkofrekvenčních vln, nejsou nebezpečná pro ptactvo a neovlivňují telekomunikační zařízení.

Větrné elektrárny nelze zahrnovat do kategorie technického vybavení.

- **Zastavěná plocha pozemku:** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(viz. Stavební zákon § 2, odst. (7)).

- **Zpevněná plocha pozemku:** je tvořena zastavěnou plochou pozemku a všemi zpevněnými plochami na pozemku, to znamená přístupovými chodníky, nájezdy do garáží, stáními pro vozidla, bazény, skleníky a ostatními plochami s pevným povrchem. Do zpevněné plochy se rovněž započítávají plochy pro fotovoltaiku, solární systémy, tepelná čerpadla a jiná podobná zařízení, pokud jsou na pozemku umístěna mimo půdorys staveb. Do zpevněné plochy se nezapočítávají plochy kryté zatravněovací dlažbou do celkové plochy 20 m² na pozemku stavby.

(Pozn.: Zpevněná plocha je vždy větší, než zastavěná plocha.)

Při aplikaci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Psáře se uplatní kolizní pravidlo přednosti speciálních ustanovení před obecnými:

- Je-li stanoven režim pro širší množinu činností a zároveň stanoven specifický režim pro konkrétně vymezenou činnost spadající do širěji vymezené množiny, uplatní se režim vztahený na konkrétně vymezenou činnost.

- Je-li stanoven režim pro širěji vymezené území a zároveň je pro konkrétní území stanoven režim specifický, uplatní se pravidlo vztahené na konkrétní území.

a) Vymezení zastavěného území.

V území řešeném Územním plánem Psáře (dále jen Územní plán), které je tvořeno jedním katastrálním územím a to:

Psáře **736431** o výměře 8302611 m², tj 830,26 ha

bylo zastavěné území stanoveno podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění k 30. 6. 2023.

Skládá se z následujících ploch. Jednotlivě:

Souvislá zástavba Psáře	18,79 ha
Souvislá zástavba Dubovka	4,21 ha
Lokalita Veselka	1,13 ha
Lokalita Lipina	0,82 ha
Drobné plochy rozptýlené v území	0,77 ha
Celkem:	<u>25,72 ha</u>

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.**Základní koncepce.**

Koncepce rozvoje obce Psáře vychází z následujících základů:

- Geografická poloha ve Vlašimské pahorkatině (část středočeské pahorkatiny).
- Původní ryze zemědělský charakter sídel Psáře a Dubovka.
- Průtah dálnice D1 územím obce s exitem 49 Psáře.
- Blízkost spádových center: Vlašim, Benešov. Relativně dobrá dostupnost hl. m. Prahy.

Z výše uvedených základů se odvíjí koncepce návrhu Územního plánu.

Plochy při dálniční křižovatce v lokalitě Veselka jsou atraktivní pro umístění komerčních funkcí s vazbou na kapacitní dopravní napojení po dálnici D1. Je zde evidován zájem o zřízení areálu lehké výroby, který by využil kromě dopravního napojení zejména nabídku pracovních sil v místě i širším okolí. V návaznosti na exit 49 dálnice D1 a silnici II/125 je zde navržena plocha pro lehkou výrobu.

Lokalita Veselka je v odlehlé poloze od historických obcí Psáře a Dubovka. Plánovaný rozvoj, který musí zahrnovat veškeré vybavení, především dopravní s potřebnou kapacitou pro parkování veškerých vozidel (viz níže podmínky pro plochu VL) neovlivní negativně obytné prostředí v Psářích a Dubovce.

Rozvoj pracovních příležitostí stimuluje rozvoj bydlení v původních sídlech. Ten je navržen formou rodinného bydlení venkovského charakteru v izolovaných plochách, které dotvářejí urbanistický půdorys historických sídel.

V Psářích jde o deset ploch po obvodu sídla, z toho jedna (Z6) je pro zemědělskou výrobu. V Dubovce jde o jednu plochu pro rodinný dům na jihovýchodní straně sídla a v Lipině rovněž o jednu plochu pro rodinný dům.

Tyto předpoklady řadí obec Psáře mezi sídla atraktivní pro rodinné bydlení, drobné podnikání a rozvoj dalších pracovních příležitostí v obci. V neposlední řadě pro další rozvoj zemědělské výroby a podnikání s vazbou na zemědělskou půdu.

Koncepce ÚP podporuje přiměřený rozvoj energetiky z obnovitelných zdrojů. A to stanovením podmínek pro umístění větrných elektráren a podmínek pro umístění drobných zařízení pro využívání sluneční a větrné energie.

Ve volné krajině ÚP doplňuje rozptýlenou vegetaci návrhem územního systému ekologické stability. Stabilizuje současnou rozptýlenou zeleň a zemědělský půdní fond.

Ochrana hodnot.

Urbanistické hodnoty.

Vymezují se následující hodnoty:

1. Historické jádro obce Psáře. Je vyznačeno v koordinačním výkrese. Zahrnuje kromě dochované vesnické zástavby a prostoru návsi také památkově chráněný areál kostela Nejsvětější Trojice, charakteristickou dominantu obce.
2. Historické jádro Dubovky. Je vyznačeno v koordinačním výkrese. Památkou místního významu je zde venkovská zvonice.

V ÚP se stanovuje chránit tyto hodnoty. Navrhuje se rozvoj, který na tyto prvky organicky navazuje.

Přírodní hodnoty.

Vymezují se následující hodnoty:

1. Po staletí kultivovaná zemědělská krajina, typická pro oblast Středočeské pahorkatiny.
2. Lesní masivy – v oblastech Malovka, Chloumek, Ve Studeném, Za Průhonem a Nad Kozlovou rokličí (jižně od Psářů).
3. Údolí Blanice.
4. Rozptýlená zeleň ve volné zemědělské krajině.

Územní plán respektuje výše popsané hodnoty. Kvality volné zemědělské krajiny navíc rozvíjí návrhem ÚSES.

Kulturní hodnoty.

Stanovují se následující hodnoty:

1. Areál s kostelem Nejsvětější Trojice, márnici se zvonici a ohradní zdí s branami. Je kulturní památkou zapsanou pod katalogovým číslem 1000130634.
2. Výrazné terénní pozůstatky středověkého tvrziště. Kulturní památka zapsaná pod katalogovým číslem 1000124646.
3. Pomník padlým ve světových válkách na návsi v Psářích vedle obecního úřadu. Památka místního významu.
4. Zvonice na návsi v Dubovce. Památka místního významu.
5. Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy.
(Na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci podle § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.)

Koncepce ÚP tyto hodnoty chrání. Vytváří předpoklady pro jejich začlenění do rozvoje a života obce. A to s cílem vytvářet a posilovat soudržnost obyvatel a jedinečný charakter sídla. Posilovat vědomí kontinuity s historií obce. Podporovat pozitivní vnímání „genia loci“.

C) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Urbanistická koncepce a kompozice vycházejí z principů uvedených v kapitole b) v článku „základní koncepce“. Kompoziční směry definované v uvedené kapitole jsou podrobně rozvinuty vymezením jednotlivých zastavitelných ploch. V další nižší úrovni pak definováním podmínek využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Definování podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž nástrojem pro tvorbu koncepce zastavěného území. Které se rozvíjí a mění podle společenských potřeb a je třeba tomuto vývoji stanovit koncepční meze a limity.

Kromě stanovení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití a vyjmenování zásadně nepřípustného využití, je důležitým nástrojem prosazení koncepce stanovení **podmínek prostorového uspořádání**, které určující přípustné prostorové parametry zástavby.

Vymezují se **plochy stabilizované**, tj. plochy s vysokou mírou stability způsobu využití i prostorové struktury zástavby, resp. způsobu využití a struktury volné krajiny, u nichž se v návrhovém období územního plánu nepředpokládá potřeba zásadní změny jejich stávajícího charakteru, významu, způsobu využití, ani prostorového uspořádání.

Vymezují se **plochy změn**, tj. plochy, u nichž je v návrhovém období územního plánu žádoucí a pravděpodobná zásadní změna jejich stávajícího způsobu využití nebo prostorového uspořádání. Plochy změn se v ÚP Psáře dělí na plochy zastavitelné (označení Z), (plochy přestavby, označení P, se v ÚP Psáře nenavrhují), plochy změn v krajině (označení K), a plochy územních rezerv.

Plochy zastavitelné (Z) se vymezují dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona, vymezené převážně mimo zastavěné území a určené k zastavění. Zastavitelnou plochu je možné vymezit i v zastavěném území, pokud navržená změna nemá charakter přestavby definovaný v dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona. Tato možnost v Psářích využita není.

Plochy změn v krajině (K) se vymezují dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, tj. plochy, které nejsou určeny k zastavění a jsou určeny ke změně využití či uspořádání krajiny.

Plocha územní rezervy (R), je vymezena jako vodítko pro plánování budoucího rozvoje obce. Předpokládané budoucí využití plochy územní rezervy musí být dle § 23b stavebního zákona prověřeno změnou územního plánu.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Z.1 Západní okraj Psářů, plocha 0,40 ha,

BV – bydlení venkovské 0,37 ha,

PU - veřejná prostranství všeobecná (prodloužení místní komunikace) 0,03 ha

Reálná kapacita plochy je cca 2 rodinné domy.

Z.2 Západní okraj Psářů, plocha 0,46 ha,

BV – bydlení venkovské 0,46 ha,

Reálná kapacita plochy je cca 2 až 3 rodinné domy.

Z.3 Západní okraj Psářů, plocha 0,22 ha,

BV – bydlení venkovské 0,22 ha,

Reálná kapacita plochy je cca 2 rodinné domy.

Z.4 Jižní okraj Psářů, plocha 0,38 ha,

BV – bydlení venkovské 0,12 ha,

ZZ - zeleň - zahrady a sady (soukromé zahrady) 0,26 ha,

Reálná kapacita plochy je 1 až 2 rodinné domy.

Z.5 Jižní okraj Psářů, plocha 0,18 ha,

BV – bydlení venkovské 0,09 ha,

ZZ - zeleň - zahrady a sady (soukromé zahrady) 0,09 ha,

Reálná kapacita plochy je 1 rodinný dům.

Z.6 Zemědělská výroba, severozápadní okraj Psářů, plocha 0,23 ha,

VZ – výroba zemědělská 0,23 ha

Z.7 Severní okraj Psářů, plocha 0,20 ha,

BV – bydlení venkovské 0,20 ha,

Reálná kapacita plochy je 2 rodinné domy.

Z.8a Severovýchodní okraj Psářů, plocha 0,26 ha,

BV – bydlení venkovské 0,26 ha,

Reálná kapacita plochy je 3 rodinné domy.

Z.8b Severovýchodní okraj Psářů, plocha 0,09 ha

PU - veřejná prostranství všeobecná 0,09 ha Příjezd k ploše Z.8a.

Z.9 Východní okraj Psářů, plocha 0,62 ha,

BV – bydlení venkovské 0,55 ha,

ZZ - zeleň - zahrady a sady (soukromé zahrady) 0,07 ha,

Reálná kapacita plochy je 3 rodinné domy.

Z.10a Jihovýchodní okraj Psářů, plocha 0,79 ha,

BV – bydlení venkovské 0,47 ha,

ZZ - zeleň - zahrady a sady (soukromé zahrady) 0,32 ha,

Reálná kapacita plochy je 3 rodinné domy.

Z.10b Jihovýchodní okraj Psářů, plocha 0,79 ha,

BV – bydlení venkovské 0,75 ha,

Reálná kapacita plochy je 1 rodinný dům.

Pozn.: Na pozemku již stojí jeden dosud nezkolaudovaný rodinný dům.

Z.11 Lipina, plocha 0,24 ha,

BV – bydlení venkovské 0,24 ha,

Reálná kapacita plochy je 1 až 2 rodinné domy.

Z.12 Lehká výroba Veselka, plocha 5,952 ha,

VL – výroba lehká 5,952 ha,

Výroba je přípustná pouze takového druhu a uspořádání, aby nepřekročila hodnoty rozhodné pro nařízení procesu posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., příloha č. 1. Plocha nepřekračuje 10 ha, nebudou uplatňovány technologie rizikové pro prostředí a nevyžaduje zřízení parkoviště nad 100 míst.

Z.15 Dubovka, jihovýchodní okraj, plocha 0,17 ha,

SV – smíšené obytné venkovské 0,17 ha,

Reálná kapacita plochy je 1 rodinný dům.

Celková reálná kapacita nových zastavitelných ploch pro bydlení odvozená pro jednotlivá zastavitelná území podle místních podmínek činí 21 až 24 rodinných domů. Její naplnění se předpokládá v průběhu cca 15 let. Avšak nebude rovnoměrné. Největší podíl výstavby nových domů proběhne v prvních letech po nabytí účinnosti územního plánu. A to ze dvou důvodů:

1. V obci je velká současná potřeba nové výstavby, protože obec neměla územní plán a nebyly k dispozici pozemky pro výstavbu rodinných domů.
2. Plochy pro lehkou výrobu v lokalitě Veselka budou generovat cca 60 pracovních míst v relativně krátké době po nabytí účinnosti ÚP. Další poptávka pro pracovních místech bude souviset s rozvojem bezemisní energetiky, který je součástí koncepce ÚP. Zvýšení počtu nových obyvatel přinese širší možnosti ekonomického uplatnění v místě – práce z domova, služby místního významu.

Z hlediska celkové koncepce rozvoje území je rozvoj bydlení v souladu s rozvojem lehké výroby a bezemisní energetiky.

Územní plán vymezuje následující plochy územních rezerv:

Plochy pro budoucí rozvoj bydlení: ÚR.1 a ÚR.4 v Psářích a ÚR.2 v Lipině.

Plochu pro možný budoucí obchvat Tehova ÚR.3, která je převzata ze ZÚR Středočeského kraje.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

Veřejná vybavenost

Obec Psáře nemá základní školu ani mateřskou školu. Veřejnou vybavenost tvoří obecní úřad zahrnující i další prostory pro potřeby obce. Dále se do veřejné vybavenosti započítává kostel a hřbitov.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro samostatnou veřejnou nebo komerční vybavenost. Komerční a veřejnou vybavenost místního významu je možné umístit podle potřeby a možností obce i soukromých subjektů v plochách BV a zejména SV, smíšené obytné venkovské.

Technická vybavenost

Obec Psáře má dokončený systém zásobování vodou ze skupinového vodovodu CHOPOS, zřízeném DSO Chopos. Zdrojem vody je úpravna vody Hulice na vodním díle Želivka.

Vodovodní síť pokrývá obec Psáře a vodovodním řadem je napojena zástavba na Veselce. Sídla Dubovka a Lipina vodovod nemají. Zásobování vodou je individuální ze studní.

Řešeným územím prochází štolový přivaděč pitné vody Želivka. V území je několik vodárenských objektů na štolovém přivaděči. Jde o technologickou šachtu a objekty na shybce pod Blanicí. Velkou část území zabírá ochranné pásmo štolového přivaděče.

Územní plán stanovuje rozšiřovat založený systém vodovodu do nově navrhovaných zastavitelných ploch. Rozšíření vodovodu do Dubovky, případně Lipiny je možné. Územní plán ho umožňuje, ale nijak nekonkretizuje.

Nově navržený areál pro lehkou výrobu „Veselka“ může využít stávajícího řadu pro lokalitu Veselka, který by podle potřeby musel být zkapacitněn. Předpokládá se vybudování areálového vodojemu pro vyrovnání potřeby vody. Pokud by se vyžívala technologická voda, muselo by jít o uzavřený okruh s občasným doplňováním.

Splašková kanalizace v řešeném území není. Splaškové vody jsou akumulovány v žumpách a vyváženy na dostupné čistírny odpadních vod.

V areálu lehké výroby Veselka se předpokládá areálová čistírna odpadních vod. Jako recipient vyčištěné vody se navrhuje vodoteč Dolický potok, která má prameniště v oblasti dálniční křižovatky a slouží již jako recipient povrchových vod z části dálnice D1.

Obec má několik úseků dešťové kanalizace, která odvodňuje komunikace v centru Psářů. Jde o zatrubněné části původních otevřených příkopů podél cest.

Obec je napájena elektřinou z místní distribuční sítě vysokého napětí 22 kV.

Územní plán navrhuje nové propojení od stávajícího venkovního vedení na jihu řešeného území do nové trafostanice Veselka. Toto vedení by sloužilo k zásobování areálu lehké výroby a to samostatnou přípojkou VN. Nová TS Veselka by sloužila pro současné objekty v lokalitě s možností jejich rozšíření a intenzivnějšího využívání a pro vysílače.

Předpokládá se a podporuje se aplikace fotovoltaiky, solárních systémů a drobných větrných zdrojů osazených na budovách a k nim náležejících pozemcích.

S gazifikací řešeného území se nepočítá.

Vytápění objektů v řešeném území se navrhuje s využitím kombinace elektrického topení (akumulačního nebo přímotopného s HDO) s dalšími obnovitelnými zdroji. Např.

fotovoltaickými systémy přednostně umísťovanými na střechách objektů, solárními teplovodními systémy, využíváním nízkopotenciálního tepla ze vzduchu nebo z horninového prostředí a spalováním biomasy.

Dopravní řešení

Současnou hlavní dopravní osou území je dálnice D1 s dálniční křižovatkou exit 49 Psáře. Území protíná v této křižovatce přibližně od severu na jih silnice druhé třídy II/125 napojující od severu oblast Kácova, Uhlířských Janovic a Kolína. Na jih pokračující na Tehov a Vlašim. A dále na Louňovice pod Blaníkem a jihočeskou oblast v okolí Mladé Vožice. Silniční spojení do Benešova je optimální po dálnici (k některému z dalších sjezdů), právě tak jako na hl. m. Prahu.

Do Psářů odbočuje silnice třetí třídy III/12516, která v Psářích končí. Ostatní komunikace v řešeném území jsou komunikacemi místními.

Územní plán stabilizuje tuto dopravní kostru. Není počítována potřeba změn.

Hromadná doprava

Obec Psáře je dopravně obsloužená autobusy, v obci je jedna autobusová zastávka na návsi. Další zastávka je při křižovatce u Veselky. Ta slouží i pro Dubovku.

Autobusová doprava zajišťuje především spojení do měst Vlašim, Benešov, Zruč nad Sázavou a do hl. m. Prahy. Územní plán vytváří předpoklady pro rozvoj autobusové dopravy, ale počet a polohu autobusových zastávek nestanovuje.

Obec Psáře nemá na svém území železnici. Železniční doprava je dostupná ve Zručích nad Sázavou a ve Vlašimi. Pro život obce ale velký význam nemá.

Územní plán nenavrhuje změny systému hromadné dopravy.

Pěší a cyklistická doprava

Turisticky atraktivní krajina v katastru Psáře má příznivé podmínky pro rekreační cyklistiku, ale i pro běžnou cyklistickou dopravu osob na kratší vzdálenosti vč. cest do okolních obcí a do Vlašimi. Na silnicích II. a III. třídy a místních komunikacích není potřeba v Územním plánu stabilizovat zvláštní vybavení pro cyklistickou dopravu. Budování cyklostezek je možné v rámci všech ploch s rozdílným využitím, které se silniční sítě dotýkají.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

Obec Psáře a celé katastrální území Psáře leží v pahorkatinné oblasti. Konkrétně je součástí Vlašimské pahorkatiny, která tvoří severovýchodní část Středočeské pahorkatiny.

Tomu odpovídá i horninové podloží tvořené převážně pararulami středočeského moldanubika a jejich deluviálními a aluviálními sedimenty.

V severozápadní části území je krajina klasifikována jako krajina relativně přírodní, krajinářská hodnota zvýšená, typ C+

V jihovýchodní části převažuje krajina kulturní, krajinářská hodnota zvýšená, typ B+

Řešené území je zařazeno do krajinného typu N20, krajina relativně vyvážená.

Návrh ÚSES

V řešeném území se stabilizuje funkční regionální ÚSES, který zasahuje od severu a je vázán na údolí Blanice. Jde o regionální biokoridor RBK 1324 Malovka – Čengrovka a regionální biocentrum RBC 910 Malovka. Do regionálního biokoridoru je vloženo lokální biocentrum LBCRBK PS1 1324.

V řešeném území se stabilizuje a z části nově navrhuje lokální ÚSES, který se propojí s ÚSESy navrženými v Územních plánech: Všechny, Libež, Tehov, Trhový Štěpánov, Tichonice a Divišov (k.ú. Zdebuzevy). Na území sousedních obcí se realizuje další napojení lokálního ÚSES na regionální a nadregionální.

Prvky ÚSES Psáře:

Regionální ÚSES

Biokoridor:

RBK.1324 Malovka – Čengrovka	délka 429 m	funkční
------------------------------	-------------	---------

Biocentrum:

RBC.910 Malovka	11,94 ha	v řešeném území funkční
-----------------	----------	-------------------------

Lokální ÚSES

Biocentra:

LBCRBK.PS1 1324 (vložené do RBK.1324)	5,30 ha	funkční
LBC.PS2	3,17 ha	funkční
LBC.PS3	5,34 ha	funkční
LBC.PS4 (sjednocené s LBC 26, Divišov)	2,26 ha + 2,69 ha	funkční
LBC.PS5	3,83 ha	funkční
LBC.PS6	6,40 ha	funkční

Biokoridory:

LBK.RC910 PS2	délka 620 m	funkční
LBK.PS2-PS3	délka 1150 m	funkční
LBK.PS5-PS6 (částečně jako LBK 39 Divišov)	délka 2050 m	částečně funkční
LBK.PS5-PS6	délka 1045 m	částečně funkční
LBK.PS5-LBC27	délka 302 m	funkční
LBK.39a přesah Divišov	délka 509 m	funkční
LBK.39b přesah Divišov	délka 231 m	funkční
LBK.39c přesah Divišov	délka 551 m	funkční
LBK.A1 přesah Tehov	délka 172 m	funkční
LBK.A2 přesah Tehov	délka 655 m	funkční

Územní plán neumísťuje interakční prvky ÚSES. Doporučuje se obnovovat aleje a udržovat rozptýlenou zeleň v krajině mimo prvky ÚSES.

Následující podmínky využití pro plochy prvků ÚSES jsou nadřazené ostatním plochám s rozdílným způsobem využití.

Pro využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmínečně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků (mimo revitalizace), intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmínečně přípustné.

- Podmínky realizace:

- vysazovat pouze původní druhy dřevin odpovídající stanovišti;
- výsadby a biotechnická opatření v biocentrech v okolí vodních toků budou konzultovány se správcem vodního toku (t.č. Povodí Labe, státní podnik – provozní středisko Jičín), nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona;

Pro využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);

- podmínečně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je

umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků (mimo revitalizace), intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněčně přípustné.

- Podmínky realizace:

- vysazovat pouze původní druhy dřevin odpovídající stanovišti;
- výsadby a biotechnická opatření v biokoridorech v okolí vodních toků budou konzultovány se správcem vodního toku (t.č. Povodí Labe, státní podnik – provozní středisko Jičín), nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona;

Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

K.1 0,54 ha změna z AP.p na MU.z
Vyvolaná požadavkem na způsob zemědělského hospodaření.

K.2 0,46 ha změna z AP.t na MU.z
Vyvolaná požadavkem na způsob zemědělského hospodaření.

K.3 0,66 ha změna z AP.p na MU.z
Vyvolaná požadavkem na způsob zemědělského hospodaření.

Navržené plochy změn v krajině č. K.4 až K.7c se týkají výše uvedeného návrhu ÚSES.

Prostupnost krajiny

Přirozené spojnice jednotlivých zdrojů a cílů v krajině tvoří síť silnic II. a III. třídy a udržovaných polních cest. Tuto síť územní plán stabilizuje.

Protierozní opatření

Řešené území je postiženo z velké části vodní a částečně i větrnou erozí. Ohrožené plochy jsou vyznačeny v koordinačním výkrese.

Jako částečné protierozní opatření budou působit realizované prvky ÚSES.

Vodní erozi je dále možné omezit vhodným způsobem obhospodařování zemědělských pozemků. Toto je ale mimo možnost a podrobnost řešení v rámci územního plánu.

Rekreace

Obec Psáře a její okolí patří mezi turistické rekreační oblasti. Individuální rekreace v chatách a chalupách se v řešeném území uplatňuje v izolovaných lokalitách a malých plochách. Rekreační možnosti pro obyvatele Psářů a okolních sídel jsou ve využívání krajiny pro pěší a cykloturistiku.

Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nedobývají nerostné suroviny a není zde žádné chráněné ložisko nerostných surovin.

V minulosti byl na dvou místech řešeného území dobýván grafit. Dulní díla jsou zasypána na terénu se neprojevují. Nepředstavují žádný reálný limit využití území.

Památková ochrana

Územní plán respektuje kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek i památky místního významu a vytváří podmínky k ochraně kulturního dědictví.

Zapsané kulturní památky:

1. Areál s kostelem Nejsvětější Trojice, márnici se zvonici a ohradní zdí s branami. Je kulturní památkou zapsanou pod katalogovým číslem 1000130634.
2. Výrazné terénní pozůstatky středověkého tvrziště. Kulturní památka zapsaná pod katalogovým číslem 1000124646.

Památky místního významu:

1. Pomník padlým ve světových válkách na návsi v Psářích vedle obecního úřadu.
2. Zvonička na návsi v Dubovce.

Památkový charakter má i ráz zdejší krajiny, která je označována jako „kraj blanických rytířů“.

Řešené správní území obce je částečně ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy. Viz koordinační výkres.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z nejdůležitějších částí urbanistické koncepce územního plánu. Podmínky využití ploch určují způsob a celkový systém uspořádání současně zastavěných i zastavitelných ploch v řešeném území.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

1. **hlavní využití**, tedy převažující účel využití daného typu ploch;
2. **přípustné využití**, tedy další možné využití daného typu ploch, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití daného typu ploch;
3. **podmíněně přípustné využití**, tedy využití daného typu ploch podmíněně konkrétní věcnou podmínkou;
4. **nepřípustné využití**, tedy využití v daném typu ploch zcela vyloučené;
5. **podmínky prostorového uspořádání**, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby.

Stanovují se následující podmínky pro využití jednotlivých ploch s různým způsobem využití a podmínky jejich prostorového uspořádání:

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ	
Hlavní využití	▪ Bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru ▪ Samostatně stojící objekty obchodu a služeb místního významu, pokud svými rozměry a provedením nenaruší charakter okolní rodinné zástavby.
Přípustné využití	▪ Zahrady včetně drobných doplňkových staveb pro jejich hospodářské a rekreační využití ▪ Související dopravní a technická infrastruktura ▪ Ochranná, izolační a veřejná zeleň ▪ Kanceláře a pracovny jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě ▪ Prodejny a provozovny služeb jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě ▪ Chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobením, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
Podmíněně přípustné využití	▪ Řemeslná nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy v míře a provedení, které nebude snižovat kvalitu bydlení ▪ Stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na

	pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Řadové domy ▪ Bytové domy ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby ▪ Velkochovy zvířat
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: V zastavěném území 500 m² ; V zastavitelné ploše 800 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30% ▪ Nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy ▪ Hlavní stavby hmotově odpovídající rodinným domům, spolu s hospodářskými a doplňkovými stavbami mohou vytvářet provázané soubory staveb ▪ Přípustné je za podmínek stanovených v platné legislativě umísťování hlavních i doplňkových staveb na okraj stavebního pozemku, pokud takové umístění umožňuje efektivní využití menších pozemků a vytvoření využitelné zahrady či hospodářského dvorku ▪ Přípustné je ve zdůvodněných případech za podmínek stanovených v platné legislativě přímé navazování sousedních staveb, bez vzájemných odstupů ▪ Chov domácích hospodářských zvířat nesmí překračovat míru obvyklou pro samozásobení nebo zájmovou činnost. ▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku rodinného domu. ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků v zastavěné nebo zastavitelné ploše. * ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně. ▪ Všechny stavby pro bydlení musí být v souladu s požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	
Hlavní využití	▪ Bydlení v rodinných domech, možná kombinace bydlení s komerčním využitím a drobným zemědělským podnikáním
Přípustné využití	▪ Občanské vybavení slučitelné s funkcí bydlení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity) ▪ Zahrady k obytným objektům ▪ Kanceláře a pracovny jako součást stavby rodinného domu v celkové

	ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě ▪ Objekty pro drobný chov hospodářských zvířat ▪ Objekty pro zemědělské samozásobení ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Dětská hřiště ▪ Parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci bydlení a občanského vybavení sloužící zejména příslušné ploše (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Řemeslná a drobná nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a to pouze za podmínky souhlasu obce ▪ Plochy pro sport a tělovýchovu slučitelné s funkcí bydlení ▪ Stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení ▪ Podmínkou umístování a povolování staveb je souhlas obce se způsobem řešení odpovídající občanské vybavenosti Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Ubytovny ▪ Umístování výrobků plnících funkci stavby ▪ Velkochovy zvířat
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku RD nebo na pozemku stavby mimo veřejné komunikace ▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ Minimální výměra stavebního pozemku 500 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku: 50% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku: 35% ▪ Nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy ▪ Chov zvířat nesmí překročit míru, která je slučitelná s bydlením a která nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků v zastavěné nebo zastavitelné. *

* Pro potřeby posuzování přípustnosti tepelných čerpadel využívajících proudění vzduchu k získávání energie i jiných zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nelze hlučnost (případně jiné emise) k dosud nezastavěným pozemkům v zastavitelném území posuzovat pouze pro jejich současné využití a stav (např. zahrada, orná půda, apod.), pokud je na takovém pozemku přípustná stavba. Hlučnost (případně jiné emise) se musí posoudit pro stav, kdy pozemky budou využity v souladu s tímto územním plánem (stavebním zákonem, platnými prováděcími vyhláškami, apod.) bez omezení plynoucích z využití

pozemků okolních. Např. v případě sousedního pozemku v zastavitelném území BV, je třeba postupovat tak, jako kdyby již na něm stál ve vzdálenosti 3,5 m od společné hranice rodinný dům.

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	
Hlavní využití	▪ Stavby pro rodinnou rekreaci
Přípustné využití	▪ Zahrady ▪ Drobné objekty pro uskladnění nářadí a plodin ▪ Komunikace pro obsluhu území ▪ Nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Minimální výměra stavebního pozemku 350 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku: 30% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku: 25% ▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ Maximální výška stavby 7,0 m

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	
Hlavní využití	▪ Zařízení pro vzdělávání a výchovu ▪ Zařízení pro zdravotní služby ▪ Zařízení pro sociální služby (domov pro seniory apod.) ▪ Zařízení pro veřejnou správu ▪ Zařízení pro kulturní a církevní účely
Přípustné využití	▪ Doplnková zařízení pro sport a tělovýchovu (tělocvičny, hřiště, dětská hřiště) ▪ Zařízení pro technické služby ▪ Zařízení pro ochranu obyvatelstva ▪ Zařízení pro maloobchod a služby ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Zařízení pro vědu a výzkum ▪ Služební byty, pro potřebu zabezpečení provozu vybavenosti Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy

	▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Maximální výška stavby: 10,0 m ▪ Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch: 60% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy: 50% ▪ Na každou bytovou jednotku (viz podmíněně přípustné využití) budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil v rámci zastavitelné plochy mimo veřejné komunikace ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV	
Hlavní využití	▪ Veřejné pohřebiště ▪ Vyhrazená pohřebiště
Přípustné využití	▪ Smuteční síň ▪ Drobné stavby sloužící funkci pohřebiště
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné, než přípustné nebo nepřípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	
Hlavní využití	▪ Místní a účelové komunikace ▪ Chodníky ▪ Veřejná prostranství pro pohyb, setkávání a odpočinek občanů
Přípustné využití	▪ Veřejná, doprovodná a izolační zeleň ▪ Dětská hřiště ▪ Parkový mobiliář, drobná parková architektura ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Autobusové zastávky ▪ Cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby pouze jako dočasné, podmíněně souhlasem obce (stánky, kiosky pro občerstvení, apod). Nesmí sloužit pro bydlení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků povrchově nebo dešťovou kanalizací

ZZ – ZELEŇ – ZAHRADY A SADY	
Hlavní využití	▪ Zahrady a sady
Přípustné využití	▪ Zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény ▪ Objekty pro uskladnění nářadí a plodin ▪ Oplocení ▪ Zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Stavby o jednom nadzemním podlaží do 40 m ² zastavěné plochy, podsklepené do 3 m pod terén, do 5 m výšky nad úroveň terénu

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ	
Hlavní využití	▪ Silnice II. a III. třídy
Přípustné využití	▪ Náspy, zářezy, opěrné zdi ▪ Mosty, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší ▪ Chodníky ▪ Příjezdové komunikace k plochám ▪ Autobusové zastávky ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická infrastruktura ▪ Odpočívadla, sociální zázemí
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoli jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

DS.d – DOPRAVA SILNIČNÍ - DÁLNIČNÍ	
Hlavní využití	▪ Dálnice vč, dálničních křižovatek ▪ Sjezdy, nájezdy a dálniční přivaděče ▪ Technické příslušenství dálnice nebo dálniční křižovatky
Přípustné využití	▪ Náspy, zářezy, opěrné zdi ▪ Mosty, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Příjezdové komunikace k plochám ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická infrastruktura

	▪ Odpočívadla, sociální zázemí
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoli jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

DX.p – KAPACITNÍ PARKOVIŠTĚ A PODPŮRNÁ DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ	
Hlavní využití	▪ Parkoviště ▪ Odstavné plochy ▪ Skladovací plochy
Přípustné využití	▪ Náspy, zářezy, opěrné zdi ▪ Příjezdové komunikace k plochám ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Provozní objekty ▪ Technická zařízení pro potřeby provozování silnic a dálnic ▪ Nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoli jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

DX.c – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, VÝZNAMNÉ POLNÍ A LESNÍ CESTY	
Hlavní využití	▪ Polní a lesní cesty ▪ Účelové komunikace
Přípustné využití	▪ Mostky, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Prvky mobiliáře v krajině ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

TW – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	
Hlavní využití	▪ Úpravny vod

	▪ Vodojemy ▪ Čerpací stanice ▪ Ostatní technická zařízení pro vodovody ▪ Čistírny odpadních vod
Přípustné využití	▪ Technická zařízení pro energetiku ▪ Technická zařízení pro elektronické komunikace
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

TS – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE	
Hlavní využití	▪ Vysílače a jejich příslušenství ▪ Spojové ústředny
Přípustné využití	▪ Ostatní technická zařízení pro elektronické komunikace ▪ Zařízení pro energetiku
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

TE – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ENERGETIKA	
Hlavní využití	▪ Trafostanice ▪ Rozvodny
Přípustné využití	▪ Ostatní technická zařízení pro energetiku ▪ Zařízení pro elektronické komunikace
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	
Hlavní využití	▪ Výroba a skladování ▪ Provoz služeb obyvatelstvu
Přípustné	▪ Zařízení pro služby a prodej ▪ Související objekty pro administrativu

využití	- Manipulační plochy - Veřejná prostranství - Veřejná zeleň - Ochranná a izolační zeleň - Stravování pro potřeby výroby a skladování - Sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) - Parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) - Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	- Objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy. - Zemědělská výroba Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	- Likvidace odpadů, odpadové hospodářství - Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím - Fotovoltaické elektrárny - Větrné elektrárny - Ubytovny
Podmínky prostorového uspořádání	- Podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 65 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně - Max. výška provozních staveb 11,0 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) - Maximální výška administrativních budov 9,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) - Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně

VL – VÝROBA LEHKÁ	
Hlavní využití	Lehká průmyslová výroba a skladování
Přípustné využití	- Související objekty pro administrativu - Manipulační plochy - Veřejná prostranství - Veřejná zeleň - Ochranná a izolační zeleň - Objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy - Stravování pro potřeby výroby a skladování - Sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) - Parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) - Nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Likvidace odpadů, odpadové hospodářství ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny ▪ Ubytovny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 75 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně ▪ Max. výška provozních staveb 12,0 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Maximální výška administrativních budov 9,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Parkovací, manipulační a odstavné plochy musí být navrženy tak, aby okolní komunikace nebyly zatěžovány parkujícími a vyčkávacími vozidly ▪ Výroba je přípustná pouze takového druhu a uspořádání, aby nepřekročila hodnoty rozhodné pro nařízení procesu posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., příloha č. 1.. Plocha nepřekračuje 10 ha, nebudou uplatňovány technologie rizikové pro prostředí a nevyžaduje zřízení parkoviště nad 100 míst.

VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ	
Hlavní využití	▪ Zařízení pro zemědělskou výrobu ▪ Objekty pro ustájení hospodářských zvířat ▪ Sklady zemědělských produktů a materiálů pro zemědělství
Přípustné využití	▪ Zařízení pro služby a prodej ▪ Související objekty pro administrativu ▪ Manipulační plochy ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Ochranná a izolační zeleň ▪ Stravování pro potřeby výroby a skladování ▪ Sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) ▪ Parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy. Pro všechna výše uvedená podmíněně přípustné využití je nezbytný souhlas obce.

Nepřípustné využití	▪ Likvidace odpadů, odpadové hospodářství ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny ▪ Ubytovny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 65 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně ▪ Max. výška provozních staveb 11,0 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Maximální výška administrativních budov 9,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Všechny stavby musí být v souladu s požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

WT – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ	
Hlavní využití	▪ Vodní toky a plochy, rybníky, poldry a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované)
Přípustné využití	▪ Vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu,
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území ▪ Oplocování v průtočném profilu koryta ▪ Obytné a rekreační objekty
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

AP.p – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POLE	
Hlavní využití	▪ Orná půda
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability

	▪ Změna kultury na trvalý travní porost, meliorace, protierozní opatření, poldry, agrotechnická opatření, větrolamy ▪
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst. 5 stavebního zákona. Nesmí tvořit nevhodnou dominantu, nesmí narušovat krajinný ráz. ▪ Větrné elektrárny. Za podmínky souhlasu obce a splnění podmínek orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánu ochrany přírody a krajiny. ▪ Cestní síť (cyklistické stezky, stezky pro pěší) Podmínkou realizace všech výše uvedených staveb a opatření je udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Oplocování ▪ Změna druhu pozemku na zahradu ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona mohou mít jednotlivě max. 250 m² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 250 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 200 m.

AP.t – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

Hlavní využití	▪ Louky a pastviny
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Meliorace, protierozní opatření, poldry, agrotechnická opatření, větrolamy ▪
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Oplocení pouze pro potřeby pastvy ▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst. 5 stavebního zákona. Nesmí tvořit nevhodnou dominantu, nesmí narušovat krajinný ráz. ▪ Větrné elektrárny. Za podmínky souhlasu obce a splnění podmínek orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánu ochrany přírody a krajiny. ▪ Cestní síť (cyklistické stezky, stezky pro pěší) Podmínkou realizace všech výše uvedených staveb a opatření je udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Větrné elektrárny ▪ Změna druhu pozemku na zahradu
Podmínky	▪ Stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona

prostorového uspořádání	mohou mít jednotlivě max. 250 m ² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 250 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 80 m.
--------------------------------	--

AT – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ KULTURY	
Hlavní využití	▪ Sady ▪ Vinice ▪ Chmelnice
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Meliorace, protierozní opatření, poldry, agrotechnická opatření, větrolamy ▪
Podmíněně přípustné využití	▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst. 5 stavebního zákona. Nesmí tvořit nevhodnou dominantu, nesmí narušovat krajinný ráz. ▪ Větrné elektrárny. Za podmínky souhlasu obce a splnění podmínek orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánu ochrany přírody a krajiny. ▪ Agrovoltaika. Za podmínky souhlasu obce a splnění podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny. ▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Cestní síť (cyklistické stezky, stezky pro pěší) Podmínkou realizace všech výše uvedených staveb a opatření je udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny ▪ Změna druhu pozemku na zahradu
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona mohou mít jednotlivě max. 250 m² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 250 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 200 m.

LU – PLOCHY LESNÍ – LESNÍ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití	▪ Plochy k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	▪ Stavby k plnění funkcí lesa ▪ Oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří (oplocenky), oplocení obor

Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Lesní cesty ▪ Cyklostezky ▪ Podmínkou realizace výše uvedených staveb a opatření je udělení souhlasu orgánu státní správy lesů k dočasnému nebo trvalému odnětí nebo omezení užívání pozemků pro plnění funkcí lesa.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

NU – PLOCHY PŘÍRODNÍ – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití	▪ Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň, ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Pěší cesty Podmínkou realizace všech výše uvedených staveb a opatření je udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF, pokud je zemědělská půda dotčena.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

MU.z – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ	
Hlavní využití	▪ Víceúčelové zemědělské plochy
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu,

	vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Oplocení pro potřeby pastvy, chovu zvířat a ochrany pěstovaných plodin ▪
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Agrovoltaika. Za podmínky souhlasu obce a splnění podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny. ▪ Pěší cesty a cyklostezky ▪ Účelové komunikace pro dopravní napojení staveb ▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst.5 stavebního zákona Podmínkou realizace všech výše uvedených staveb a opatření je udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF.
Nepřípustné využití	▪ jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona mohou mít jednotlivě max. 300 m² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 50 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 30m. Snížit odstup od obytných budov je možné pouze se souhlasem majitele dotčené obytné budovy.

MU.p – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY	
Hlavní využití	▪ Víceúčelové zemědělské a přírodní plochy ▪ Přirozená společenstva stromů a keřů
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Pěší cesty a cyklostezky v omezené a zdůvodněné míře Podmíněno souhlasem obce, orgánu ochrany přírody a krajiny a udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF, pokud je zemědělská půda dotčena.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Agrovoltaika ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovuje se

MU.I – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – LESNICTVÍ EXTENZIVNÍ	
Hlavní využití	▪ Porosty lesního charakteru ▪ Přírozená společenstva stromů a keřů nelesního charakteru
Přípustné využití	▪ Stavby k plnění funkcí lesa ▪ Oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří (oplocenky), oplocení obor ▪
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Pěší cesty, cyklostezky ▪ Podmínkou realizace všech výše uvedených staveb a opatření je udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF, pokud je zemědělská půda dotčena.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití Fotovoltaické elektrárny ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovuje se

Pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Využití ploch

Stanovení podmínek pro využití ploch a koridorů není retroaktivní. Využití ploch a koridorů v rozsahu, ve kterém jsou pro provozovanou činnost řádně zkolaudovány a zároveň nejsou dle podmínek pro využití ploch či koridorů stanovených v kapitole f) přípustné, je i nadále možné. Jakékoliv nové stavby, změny staveb, změny využití území a změny vlivu užívání staveb na území v souvislosti s intenzifikací těchto činností již přípustné není.

Maximální výška zástavby a podlažnost

Maximální výška zástavby v metrech se stanovuje svisle od úrovně původního (neupraveného) terénu a musí být respektována ve všech bodech půdorysu stavby.

Ve vybraných plochách určujících maximální výšku zástavby je kromě údaje nebo místo údaje o maximální výšce zástavby v metrech stanoven údaj o **maximální podlažnosti**. V příslušné ploše musí být dodrženy obě tyto podmínky, tedy maximální výška zástavby i podlažnost, zároveň, jsou – li zároveň stanoveny.

Maximální výška zástavby stanovená pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití se nevztahuje na:

a) **nezbytná technologická zařízení** umístěná na stavbách a související s provozem

těchto staveb (typicky komíny, antény, zařízení vzduchotechniky či odvětrání, výtahové šachty a strojovny výtahů apod.);

b) samostatné stavby a **zařízení technické infrastruktury bodového charakteru** jako jsou komíny, stožáry, antény, signální věže apod., s výjimkou budov pro technickou infrastrukturu;

c) věže kostelů, kaplí a jiných sakrálních staveb.

Maximální výška zástavby i podlažnost jsou závazné pro novou zástavbu a změny stávající zástavby zvětšující vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stávající zástavby. **Stanovení maximální výšky zástavby ani podlažnosti není retroaktivní.** Při změnách staveb, které maximální výšku či podlažnost přesahují, není možné odchylku od stanovené hodnoty dále zvětšovat. Navyšování objemu stavby nad stanovenou výškou není přípustné. Při kompletní demolici objektu se jeho obnova novou stavbou musí řídit již platnou regulací v územním plánu.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

1. Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby a opatření stanovené ZÚR:

Nestanovují se.

Veřejně prospěšné stavby stanovené Územním plánem Psáře:

Liniové stavby technické infrastruktury:

VT.1 Venkovní vedení VN 22 kV pro areál lehké výroby.

VT.2 Odpad vyčištěných vod z areálu lehké výroby „Veselka“.

Pro výše uvedené stavby technické infrastruktury je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

2. Veřejně prospěšná opatření

Realizace prvků ÚSES:

<u>Číslo</u>	<u>prvek ÚSES</u>	<u>číslo změny v krajině</u>
VU.1	LBK.PS4-PS5	K.4
VU.2	LBK.PS4-PS5	K.5
VU.3	LBK.PS4-PS5	K.6a
VU.4	LBK.PS4-PS5	K.6b
VU.5	LBK.PS5-PS6	K.7a
VU.6	LBK.PS5-PS6	K.7c
VU.7	LBK.PS5-PS6	K.7b

Pro výše uvedená opatření je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

3. Plochy asanací

Územní plán Psáře nenavrhuje žádné asanační úpravy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

4. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu

Územní plán Psáře nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.

Územní plán Psáře nenavrhuje žádné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nejsou stanoveny.

(Územní plán Psáře nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývala žádná kompenzační opatření dle §50 odst. (6) stavebního zákona.)

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,

Územní plán vymezuje následující územní rezervy:

ÚR.1 – BV Bydlení venkovské. 0,244 ha. Rezerva se vymezuje jako možné budoucí pokračování rozvoje zástavby pro rodinné bydlení v Psářích.

ÚR.2 – BV Bydlení venkovské. 0,513 ha. Rezerva se vymezuje jako možné budoucí pokračování rozvoje zástavby pro rodinné bydlení v osadě Lipina.

ÚR.3 – DS Doprava silniční. 0,278 ha. Rezerva se vymezuje pro uvažovaný obchvat Tehova silnicí II/125. Tato územní rezerva je převzata ze ZÚR Středočeského kraje.

ÚR.4 – BV Bydlení venkovské. 0,290 ha. Rezerva se vymezuje jako možné budoucí pokračování rozvoje zástavby pro rodinné bydlení v Psářích jako pokračování zástavby v ploše Z.8a.

Aby se na ploše územních rezerv mohl realizovat výše uvedený způsob využití, je nutné je změnou územního plánu převést do zastavitelných ploch.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,

Územní plán Psáře nestanovuje žádné plochy, kde by bylo potřeba rozhodování v území podmínit uzavřením dohody o parcelaci.

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán Psáře nevymezuje žádné plochy, kde by bylo potřeba podmínit rozhodování v území zpracováním územní studie.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Psáře nestanovuje etapizaci.

n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části:

Textová část územního plánu obsahuje 41 stran včetně titulní strany.

Grafická část návrhu obsahuje celkem 3 výkresy:

N1. Výkres základního členění území –	1 : 5 000
N2. Hlavní výkres –	1 : 5 000
N3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací –	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění obsahuje celkem 3 výkresy:

O1. Koordinační výkres –	1 : 5 000
O2. Výkres širších vztahů –	1 : 50 000
O3. Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL –	1 : 5 000