

# ZADÁNÍ zm ny .4 ÚPO Postupice

*k projednání*

**Obsah:**

*V rozsahu p ílohy .6 vyhlášky .500/2006Sb.*

---

**po izovatel:**

**výkonný po izovatel:  
spolupracující zastupitel:  
zpracovatel zm ny .2:**

**dat.:**

**OÚ Postupice, starosta – M. P ta  
Školní 154 , 257 01 Postupice  
ing.arch. I. Tichá  
M. P ta, tel. 317 796 220  
ing.arch. I. Tichá, . aut. 1406  
mob. 605 419 899  
mail: iti@volny.cz  
08. 2015**

---

## Úvod

Obec Postupice spadá do správního obvodu **obce s rozšířenou působností – města Benešov**, které je i **obcí s pověřeným obecním úřadem**, s příslušným stavebním, finančním úřadem. ÚPO Postupice byl pořízen a schválen zastupitelstvem obce Postupice v r. 2001, jako dopracování ÚPD nedokončené Dr. Milošem Klinkerou. Zpracovatelem 2. znění návrhu ÚPO, který byl v r. 2001 schválen, byla ing.arch. I. Tichá. Od doby schválení ÚPO byly pořízeny tři změny.

Pořízení **Změny . 4** schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 24.4.2014 usnesením . 2/2014. Podáno bylo celkem 28 žádostí o změnu, nicméně po posouzení pořizovatele a projednání v ZO bylo do změny zařazeno 9 žádostí.

Změna . 4 řeší jednu lokalitu v Postupicích, ve volné krajině západně od Postupic – lok. . 1, dále dvě lokality v Dobříkově – . 2 a . 3, tři související lokality v Želichově (kú Milovnice) – . 4, . 5, a . 6, jednu lokalitu v Milovnicích – . 7, jednu lokalitu ve volné krajině u Jemniště (severně od Jemniště) – . 8, jednu lokalitu v parku zámku Jemniště – bude řešeno úpravou regulativ – nespécifikována poloha.

Požadovány jsou z části nové zábory pro zemědělské farmy, z části změny stávajících funkcí z rekreační zóny na smíšenou zónu, z části nové zábory pro výrobní-obslužnou zónu, u zámku Jemniště umístění bazénu do prostoru parku.

č. lok. změny	č. žádosti	jméno žadatele	číslo – lokalita,	stáv. využití	požadov. využití	POZN.	limity
1	10	M. Janata	Postupice, 1491	Krajinná produkční zóna	Zemědělská farma	Vybíhá do volné krajiny západně za obcí  Nový zábor cca 7600 m <sup>2</sup>	Vzd. vedení 22kV v . OP
2	11	V. Kubát	Dobříkov, část poz. 1067, část poz. 963	Zóna krajinné zeleně	Výrobní - obslužná zóna	Nový zábor cca 3000 m <sup>2</sup>	Nutno respektovat OP silnice, hranice reg. biokoridoru, OP OV (s ohledem na požad. funkci nedojde ke střetu)
3	13	Pešoutová	Milovnice, osada Želichov, 74/1,	Rekreační zóna	Smíšená zóna	Poz. 1492 je ve stejné prostranství, nelze do změny zahrnout  Změna funkce	Nutno respektovat OP lesa
4	14	Pešout	Milovnice, osada Želichov  1489/1 část, 1524/2, 1525 část, 74/2	Rekreační zóna, zóna krajinné zeleně	Smíšená zóna, zemědělská farma	Poz. 1491 je ve stejné prostranství, nelze do změny zahrnout  Z části změna funkce, z části nový zábor 8250 m <sup>2</sup> ; v lok. . 5 se	Nutno ponechat rezervu pro vzd. ved. 22kV v . TS, a OP, přístupnost k TS, komunikace propojení JZ – SV, nutno respektovat OP lesa

						ale část zastavitelného území vrací do krajiny	
5	14	Pešout	Milovnice, osada Želichov 1489/2, 1496	Rekreační zóna	Zóna krajinné zelen	1489/2, 1496 se vypouští z rekr. zóny, m ní se na zu krajinné zelen  Zmenšení zastavitelného území o cca 4000 m2	
6	15	Pešout	Milovanice 113 část	Krajinná produkční zóna	Výrobní - obslužná zóna zázemí společnosti V-systém, která je v Milovnicích již umístěna, a má omezené rozvojové možnosti	I když bude dotčeno PHO zem. areálu, nedojde ke stetu funkcí  Nový zábor cca 800 m2	Lze akceptovat pouze v rozsahu cca 800 m2, podél místní komunikace stromořadí
7	22	Třšina	Jemniště, 93/1	Krajinná produkční zóna	Zemědělská farma	Nevhodná poloha – leží v OP pam. chráněného zámku Jemniště, dále stetu obytné a zemědělské funkce (včetně sněm sousedství obytné zástavby Kamení), navíc mimo sídlo Jemniště ve volné krajině; v sousedství prázdný zemědělský areál  Nový zábor cca 10 000 m2	Nutno respektovat vzd. ved. 22kV, nutno respektovat biokoridor, nutno respektovat OP komunikace
8	23	L. Stará	Nová Ves 1115/6	Zóna krajinné zelen	Smíšená zóna	Již zapláceno, OP komunikace  Nový zábor v malém rozsahu – zvěštění zahrady 211 m2	Odstranit výsadbu smrků, zpřístupnit silnici pro údržbu
9	24	J. Sternberg	Zámek Jemniště část poz. 79/2	Areál zámku s pam. ochranou	Umístění bazény	Bude řešeno regulativy – zm. ÚP nestanoví umístění, pouze obecně v rámci parku	Uvnitř areálu zámku s pam. ochranou, nutné odsouhlasení orgány pam. péče v dalším stupni PD

## Zadání – textová část:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, v etn rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upravit a doplnit v souladu s požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na provedení plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na provedení možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na provedení uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na provedení plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na provedení možných změn, včetně provedení, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

Tato změna vychází z požadavků občanů obce N které požadavky jsou akceptovatelné, a vycházejí z vývoje v území – například změna funkce v osadě Želichov – lok. č. 3,4,5 - , kde původně s ohledem na odlehlou polohu byla uvažována rekreační funkce, avšak nyní se tam zemědělsky hospodaří. S ohledem na odlehlou polohu zde nedochází ke střetu s obytnou a rekreační funkcí – část území původně uvažovaného pro rekreaci se vypustí, část se změní na smíšenou funkci. V Dobříkově se opět jedná o drobné doplnění ploch pro zázemí již probíhající zemědělské činnosti (seník, stodola apod.).

V Milovnicích – lok. č. 6 - se jedná o dobudování skladového zázemí pro stávající výrobní a obchodní společnost, která je situována uvnitř obce, a má zde omezené rozvojové možnosti – proto požaduje doplnění zázemí severně vedle stávajícího zemědělského areálu (rozsah cca 800 m<sup>2</sup>).

U Nové Vsi - lok. č. 8 - se jedná o legalizaci oplocení, které je posunuto k silnici oproti úz. plánu (úzký pruh pozemku, o který se ztratila zahrada, bez možnosti zástavby).

U zámku Jemniště – lok. č. 9 – se jedná o doplnění bazénu přímo v parku – toto bude ošetřeno úpravou regulativ, a vzhledem ke specifické problematice památkové bude záměr na úrovni PD konzultován a odsouhlasen orgány památkové (v dalším stupni).

Problematické jsou dvě žádosti o zemědělské farmy mimo zastavěné a zastavitelné území – jedna západně od Postupic, ve volné krajině – č. 1, 7. Stávající obytná zástavba západně u Postupic byla povolena v rámci změny v r. 2005 dosti nešťastně, a dnes je tam postaven pouze jeden RD, v izolované poloze západně za sídlem. I když v ÚP a změně je jasně napsáno, že zástavba musí narůst od zastavěného území do krajiny, a nikoliv opačně, a nesmí zde vznikat proluky, v tomto případě je zde jednoznačně izolovaná zástavba jednoho RD zcela bez návaznosti na sídlo Postupice, s velkou prolukou. Západně od této izolované stavby je nyní požadována nová zemědělská farma, čímž by se ještě více roztrousila zástavba do krajiny, opět bez návaznosti na sídlo. Navíc kdyby se zde realizovala zemědělská farma, převládající směr v trase je západní, a negativně by bylo ovlivněno obytné území východně od farmy, v nové novostavbě RD v izolované poloze, a další obytné zástavby východně, i plánované obytné zástavby dle ÚPO a jeho změny.

Druhý požadavek na zemědělskou farmu je u Jemniště, v těsném sousedství kú Chotýšany, těsně u Kamení – č. 7. Zde se jedná o situování v OP kulturní památky zámku Jemniště, a dále se jedná o jednoznačný střet s obytnou funkcí přilehlého Kamení (opět Kamení je východně od požadovaného zámku, a převládající směr v trase je západní). Hned vedle požadovaného zámku je stávající dlouhodobě nevyužitý zemědělský areál.

Obecně ve správním území Postupic je i dnes nevyužitých zemědělských areálů, kde dříve byla provozována zemědělská výroba, a záměr další orné půdy ve volné krajině pro tyto účely je nevhodný. Zemědělská činnost jednoznačně patří do krajiny, avšak nesmí docházet ke střetu sousedících funkcí, což je zde v obou případech. Nejedná se dále o zanedbatelné záměry orné půdy – požadované areály jsou v těsném rozsahu (7 594 m<sup>2</sup>, cca 10 000 m<sup>2</sup>). Dle Politiky územního

rozvoje R (PUR R) a je třeba především hospodárně využít zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a kvalitní zemědělské půdy (ob. lokality), samozřejmě i ochranu krajinného rázu (ob. lokality), ochranu kulturních památek (lokality u Jemnišť). Dále omezit srstání sídel (lokality u Jemnišť), minimalizovat fragmentaci sídel (ob. lokality).

Stavební zákon č. 183/2006Sb., v platném znění, v §18 odst. 4 definuje cíle a úkoly územního plánování takto:

Úz. plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, v urbanistického, architektonického a archeologického důležitosti. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území, a míru využití zastavěného území.

Zde u Postupic byla již ve zm. č. 2 ÚP Postupice povolena jedna zemědělská farma v blízkosti lok. č. 1; tato plocha farmy dosud není využita (zastavěna) – plocha slouží jako pastvina. U lok. č. 7 – jak již bylo zmíněno – je v těsném sousedství již stávající dlouhodobě nevyužitý zemědělský areál. Tímžto tedy hovoří o hospodárném využití zastavěného území.

Dle Zásad územního rozvoje St. kraje (ZUR) – konkrétně bod 1. (07) b) je nutné vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajištění plnohodnotného využití ploch a objektů v zastavěném území a preferování rekonstrukce a pérestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině.

Obě žádosti o nové zemědělské farmy jsou v rozporu se stavebním zákonem, i s nadřazenými koncepčními dokumenty (ZUR St. kraje, PUR R).

Lokality zmíněné budou napojeny na stávající techn. a dopravní infrastrukturu, aniž by ovlivnily její koncepci. S ohledem na umístění buď na okraji sídel nebo v sídlech nebude nutno budovat nové komunikace. Pokud by došlo k realizaci lok. č. 1 u Postupic, je nutno upravit parametry přístupové komunikace (nedostatečně šířkové poměry), u lok. č. 7 pak dodržet OP komunikace II/112, a nebudovat z této frekventované komunikace primý sjezd, ale obsluhu pozemku zajistit z komunikace III/1128. U Želichova nutno zachovat historickou prchodnost sídlem po stávající cestě středem sídla. Nutno rovněž dodržet i OP a trasy dopravní a techn. infrastruktury jak stávající, tak navržené – dotěny budou lokality obou zemědělských farem a Želichov.

Zásobení vodou bude vlastními studnami (vodovod je pouze v Postupicích, ale poloha lok. č. 1 je mimo dostupnost), odkanalizování do jímek na vyvážení, případně do domovních OV (pokud bude souhlasit OŽP).

Koncepce uspořádání krajiny – z krajinnáského hlediska jsou nevhodné lok. č. 1 a 7 (umístění do volné krajiny, vybihání zástavby mimo celistvost sídla, srstání sídel, narušení OP památky....) – je již rozvedeno výše. U lok. č. 2 budou případně hospodáské stavby umístěny při komunikaci, nikoliv v zadní části pozemku; totéž platí pro lok. č. 6 – Milovnice. U Želichova se jedná o původní malé historické zemědělské sídlo, v izolované poloze, kryté lesy a terénem. Zde tedy poškození krajinného rázu při zachování charakteru venkovské zástavby u nové výstavby nehrozí.

Co se týče umístění staveb v nezastavěném území dle §18 odst (5) SZ, původní ÚPO tuto problematiku nijak podrobně nešil – pro zemědělské a výrobní stavby byly v ÚPO vymezeny dostatečné kapacitní areály, s funkčním vymezením jako zóna výrobní-obslužného charakteru, kde bylo možno provozovat jak zemědělskou tak výrobní a zpracovatelskou činnost. S ohledem na novelu SZ a §18 odst. (5) SZ, který upřesňuje umístění staveb pro zemědělství, lesnictví, vod. hospodáství atd. dle tohoto paragrafu, bude v návrhu zmíněno č. 4 tato problematika dořešena.

#### **b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno provést,**

U lok. č. 1 se požaduje funkce „zemědělská farma“, stejně jako u lok. č. 7. U lok. č. 8 je požadována „smíšená zóna“, stejně jako u lok. č. 3, a částečně u lok. č. 4. U lok. č. 4 pak též „zemědělská farma“ – rozšíření stávajícího areálu. U lok. č. 5 se vypouští původní část lokality pro

rekreaci, a vrací se jako nezastavitelná plocha – „zóna krajinné zelen“. Tím lze odvodnit i rozšíření záboru pro zemědělskou farmu zde. Pro vodní funkce rekreační zóna by byla ve stejné zemědělské funkci. Pro areál zámku bude stanoven samostatný regulativ s přihlednutím k památkové ochraně – bude možno sem umístit i požadovaný bazén (lok. 9). U lok. 5 (Milovnice) a 3 (Dobříkov) bude navržena výrobní-obslužná zóna.

Pro zónu 4 budou platit funkční a prostorové regulativy dle schváleného ÚPO a jeho změn. Pro areál zámku bude stanoven nový regulativ (dosud nebyl vymezen).

**c) požadavky na vymezení vymezení ve vymezení prospěšných staveb, ve vymezení prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

Požadavky na vymezení ve vymezení prospěšných staveb, ve vymezení prospěšných opatření a asanací budou zvaženy v rámci návrhu změn 4 – pokud vystanou, budou zpracovány do textové i grafické části návrhu změn 4. S ohledem na skutečnost, že se nejeví nutnost budovat novou infrastrukturu, z vymezení nebude potřebované ve vymezení prospěšné stavby i opatření navrhovat.

**d) požadavky na vymezení vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíneno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,**

Zůstává v platnosti dle ÚPO a jeho změn. Protože se změnami nevymezují nové zastavitelné plochy s parcelami pro RD, kde je více stavebníků, a je nutná alespoň základní regulace, nepředepisují se územní studie ani regulační plány. Pro umístění staveb v lokalitách změn 4 platí, že stavby budou situovány vždy co nejbližší ke komunikaci, a na pozemku tvořícím přechod do krajiny bude vždy izolovaná zeleň – to se týká jak lok. 1 a 7, tak lok. 2, 4, 5 a 6.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

Varianty řešení zde nepředcházejí v úvahu.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odvodnění v etnometrickém výkresu a po tu vyhotovení,**

Obsah návrhu změn 4 ÚP bude odpovídat příloze 7 vyhl. 500/2006Sb., v platném znění. Odvodnění změn 4 ÚP bude rovněž odpovídat příloze 7 vyhl. 500/2006Sb., v platném znění. Protože se jedná o změnu k již dříve zpracovanému ÚP (schváleno před r. 2006), změna musí být kompatibilní s touto dle tehdy platné legislativy schválenou územní-plánovací dokumentací. Vše v měřítku 1:2880. Počet paré – 4x.

**g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,**

Změna 4 neeší území Hl.m. Prahy

**h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno – změna nebude mít vliv na udržitelný rozvoj území (pokud se nebude zpracovávat ani posuzování vlivů na životní prostředí, a nebude vyloučen významný vliv na EVL či ptačí oblast – posoudí KU St. kraje ve zjišťovacím řízení).

***Nepovinná příloha – schematické situace - umístění lokalit změn 4***