

Územní plán Postupice

Návrh zadání

Obsah:

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně 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 upřesnit a doplnit v členění na požadavky na
 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Obec Miličín je součástí rozvojové osy OSk – ZÚR střeďočeského kraje a na okraji OS6 PÚR. Pro obec je dominantní dopravní napojení na E55, silnici druhé třídy II/ 112. Koridor železniční trati Benešov – Trhový Štěpánov je pro obec hlavní dopravní tepnou hromadné dopravy, zejména směrem do Benešova jako blízkého pracovištního centra.

Ze ZÚR nevyplývají pro ÚP další specifické požadavky.

Předpokládá se zachování stávajícího charakteru obce. Obec je charakteristická svojí nízkopodlažní, v centru sídla Postupice dvoupodlažní, zástavbou. I nadále bude podporován výrazně venkovský charakter zástavby s převažující zástavbou přízemními domy s obytným podkrovím. Cílem obce je nabízet plochy pro bydlení ve venkovském prostředí s dobrou dostupností vyšší občanské vybavenosti a zaměstnání v Benešově a Vlašimi, př. Praze, dále služby nižší vybavenosti pro svoje spádové území i širší území dostupných menších sídel mimo spádové oblasti jiných velkých měst.

Obec má z vybavenosti školu, školku, kostel, hospodu. Cílem je dovybavit obec pro potřeby sportu a rekreace, a to jak pro krátkodobou rekreaci místních, tak návštěvníků. Charakter obce se však nebude měnit. Za významný prvek občanské vybavenosti lze považovat i zámek Jemniště.

Z dosavadního demografického vývoje obce a její polohy lze předpokládat nárůst o 15 až 20 objektů RD v příštích 10 letech. Projektant prověří zastavitelné plochy pro bydlení převážně v rodinných domech. Vzhledem k charakteru obce jsou bytové domy nevhodné, stejně tak i další stavby individuální rekreace. Pro podporu cestovního ruchu by bylo možné předpokládat změnu některých historických usedlostí na ekofarmy s ubytováním.

Územní podmínky obce jsou nevyvážené. Má průměrné podmínky pro sociální soudržnost obyvatel, hlavně v oblasti kvality bydlení a životního prostředí, ale má minimální zdroj pracovních příležitostí. Vzhledem k dobré dostupnosti napojení na silnici II. třídy a železnici lze předpokládat vymezení malých rozvojových ploch pro drobné podnikání a malovýrobu. Nepředpokládá se vymezení nových rozvojových ploch pro zemědělskou výrobu s výjimkou možného vymezení ploch pro ekofarmy v krajině.

Obec má relativně příznivé podmínky pro životní prostředí, ale vzhledem k využívání zemědělské půdy na velkých pozemcích formou intenzivního zemědělství lze některé plochy charakterizovat již jako problematické. Chybí systém likvidace odpadních vod s výjimkou sídla Postupice. Obec má spíše nepříznivé podmínky pro hospodářský rozvoj, obec má hlavně rezidenční funkci, obyvatelé za prací dojíždějí. Příležitosti pro hospodářský rozvoj jsou pouze mimo vlastní obec.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území jsou upřesněny dále v požadavcích na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

a1) Urbanistická koncepce

Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

- Projektant prověří možnost návrhu opatření pro zachování a podporu urbanisticky hodnotných struktur v území:
 - historické návsi jednotlivých sídel
 - v ÚAP vyznačené plochy urbanisticky hodnotného území.

- zámek Jemniště

(Viz také čl. 14 PÚR ...zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje...)

- Navrhnout podmínky pro rozvoj bydlení v rodinných domech pro zájemce z obce i z měst, která vytváří centra vyšší občanské vybavenosti a pracovní příležitosti pro obec. Nové zastavitelné plochy přednostně převzít v návaznosti na zastavěné území sídel, nevymezovat nové rozvojové plochy většího charakteru
Jednotlivá sídla budou posuzována samostatně, jejich vzdálenosti jsou natolik značné, že je nelze posuzovat celkově
(Viz také čl. 18 PÚR ...vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi...)
- Provéřit nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území podél záhumenních cest, tak aby byla zachována stávající koncepce podélného kompaktního tvaru zástavby, omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině. Jako ideální se jeví doplnění struktury v rozvojových lokalitách z platného ÚP, kde již byla vymezena uliční síť pro zástavbu. Provéřit další rozvojové plochy z platného ÚP a vyhodnotit jejich vhodnost ve vztahu k celkové urbanistické koncepci.
(Viz také čl. 19 PÚR: ...účelné využívání a uspořádání území v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, omezení negativních důsledků suburbanizace.)
- Nepřipustit vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci. Charakter území a jeho kvalita nedovoluje rozšiřování původních chatových osad, případně vytváření nových.
- Ekonomický rozvoj obce územně podpořit umožněním podnikání v obytném území obce a návrhem ploch pro rozvoj drobné výroby a podnikání a to v takové míře, aby nedocházelo k nepříznivému ovlivňování obytné zástavby ani přírodních hodnot území. Dále vymežit vhodné plochy pro další rozvoj podnikání, zejména s ohledem na dopravní dostupnosti mimo zastavěné území a zastavitelné plochy pro bydlení – přednostně napojení na železnici a silnici II. třídy.
- Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřipustné využití, případně podmíněčně přípustného využití. Podle potřeby stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek pro výškovou hladinu zástavby **s ohledem na okolní budovy** a konfiguraci terénu a intenzitu využití pozemků v plochách (% zastavění).
(Viz také čl.25 PÚR : Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení... V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňovat účinky povodní)
- Provéřit umístování staveb v souladu s §18, odst. 5 a definovat jejich charakter, případně stanovit další regulaci v detailu ÚP pro jednotlivé plochy. Cílem je zachování stávajícího charakteru krajiny a kompaktnosti sídel.
Stabilizovat stávající plochy sportu a rekreace a vyřešit jejich připojení na veřejnou infrastrukturu. *(Viz také čl.20 a 20a PÚR)*

- V návaznosti na terénní konfiguraci v obci prověřit plochy erozí, kde dochází k zaplavování obce splachy z polí. Zde zvážit případné vymezení ploch jiného charakteru, nežli pro zemědělské využití, případně provést regulaci těchto ploch jiným způsobem. (Viz také čl.25 PÚR - *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod...*)

a2) Koncepce veřejné infrastruktury

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Požadavky na veřejnou infrastrukturu jsou detailně popsány v jednotlivých odstavcích.

DOPRAVA

- Prověřit a navrhnout opatření pro šířkové uspořádání místních komunikací ve vazbě na zastavitelné plochy a zohlednit bezpečnost silničního provozu zejména v souladu s charakterem obce pro bydlení a rekreaci (menší sídla)
- Z hlediska propojení chybí přímé propojení centra Postupic se zastávkou ČD, s vymezením parkovacích ploch.
- Zpracovatel prověří možnost dopravní obsluhy kamenolomu mimo zastavěná území sídel, a pokud to území umožní, vymezí návrhový koridor pro umístění dopravní infrastruktury pro případ využití celého dobývacího prostoru (rozšíření kamenolomu).
- Z hlediska rekreační prostupnosti územím chybí několik propojení v území, zejména západně od sídla Postupice.
(Viz také čl. 24 PÚR: *Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva...*)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou.
- Rozšíření plynofikace v rámci koncepce ÚP – prověření vhodnosti dalšího propojení.
- Projektant vyhodnotí koncepci odkanalizování z dalších sídel, případně navrhne jiný způsob likvidace splaškových vod – včetně vyhodnocení účelnosti centrální ČOV pro jednotlivá sídla (zejména s ohledem na rekreační využívání staveb).
(Viz také čl. 30 PÚR: *...dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti*)
- Řešit úkoly vyplývající z ÚAP:
 - Provést bilanci potřeby pitné vody s ohledem na vymezené zastavitelné plochy, posoudit kapacitu zdrojů. Navrhnout potřebná opatření, pokud budou řešitelná ÚP.
 - Technická infrastruktura mimo zastavěné území a zastavitelné plochy bude prověřena a případně navržena jako veřejně prospěšná stavba.
 - Navrhnout, případně potvrdit, **koncepty** technické infrastruktury v zastavěném území a zastavitelných plochách (zásobování energiemi, pitnou vodou, komunikační vedení, likvidace odpadních a dešťových vod)

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- Sběr a likvidace pevného domovního odpadu řešit v souladu se stávající koncepcí, veškerý tuhý komunální odpad bude likvidován na řízené skládce mimo k.ú.
- Provéřit možnost vymezení plochy pro sběrné místo tříděného odpadu.
- Provéřit možnost umístění a vhodnost plochy pro komunitní kompostárnu.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Provéřit potřebu občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, to podložit výpočtem její potřeby (kapacita MŠ, atp.).
- Provéřit potřebu a navrhnout chybějící plochy pro sport a rekreaci.
- Provéřit a navrhnout koridory pro rekreační využití území, zejména pro využití vhodného terénu pro lokální cykloturistiku. Provéřit možnost připojení trasy na dálkové cyklotrasy, případně navrhnout plochy pro zvýšení atraktivity území službami.
(Viz také č.20a PÚR: *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury.*)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Vymezit plochy veřejných prostranství. Členit podle potřeby na veřejná prostranství s převládajícím zpevněným povrchem (náves, místní komunikace sloužící jako veřejná prostranství, atp.) a na plochy veřejné zeleně (doprovodná plocha zeleně u dětského hřiště a další)

a3) Koncepce uspořádání krajiny

Požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

- Provéřit možnosti obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízků a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině. V řešeném území prověřit plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny.
(Viz také čl. 20 PÚR: *...při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytvořit podmínky pro zajištění ekologických funkcí krajiny a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. A čl.25 PÚR: Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*)

- V řešeném území je nutné prověřit plochy ohrožené erozí – splachy z polí a pastvin a umožnit realizaci protierozních opatření na svažitých pozemcích a zároveň ochránit zastavěné území. V této souvislosti dále řešit koncepci retence dešťové vody v území a vytvořit podmínky pro následnou realizaci takových opatření.
(Viz také čl.25 PÚR: Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.)

- Minimalizovat zásahy do lesních porostů a případně prověřit možnosti jejich rozšíření, včetně ploch vysoké obecní a krajinné zeleně. Možnost zalesnění řešit výhradně na méně hodnotných plochách dle ochrany ZPF. Návrh koordinovat s koncepcí krajiny s ohledem na protierozní a retenční opatření v krajině, včetně její prostupnosti.
(Viz také čl.21PÚR: Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách...cílem je vznik a rozvoj lesních porostů a zvyšování prostupnosti krajiny.)

- Upřesnit vymezení prvků územního systému ekologické stability v území obce dle ZÚR. Provéřít především navrhované úseky ÚSES a možné střety ÚSES s rozvojovými záměry v území. V návaznosti na regionální biocentra a biokoridory územního systému ekologické stability vyhodnotit a následně upřesnit a vymezit biocentra a biokoridory na lokální úrovni včetně prověření návazností na území sousedící s řešeným územím.
 - Vyznačit části ÚSES vyžadující změnu druhu pozemků, vyhodnotit dopady těchto řešení na zemědělský půdní fond.*(Viz také čl. 20 PÚR:při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.)*

- Provéřít lokality, ve kterých bude zákaz měnit kultury (např. louky v údolní nivě)

- V návrhu územního plánu respektovat stávající plochy veřejné a ochranné zeleně a navrhnout jejich rozšíření na vhodné plochy a navrhnout podmínky využití těchto ploch. Navrhnout u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití území minimální podíl zeleně – např. u ploch pro bydlení, občanské vybavenosti.

- Při navrhovaných úpravách zachovat prostupnost krajiny pro turistiku, cykloturistiku a zemědělskou účelovou dopravu, případně tuto prostupnost na úrovni rekreace doplnit vhodnými koridory nebo trasami

- Provéřít možnost vyloučení umístování ploch fotovoltaických elektráren a větrných elektráren do volné krajiny. Směřovat zřizování fotovoltaických elektráren na stávající objekty.

- Vyloučit oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území sídel z důvodu zachování prostupnosti krajiny a dochovaného krajinného rázu, jakož i oplocování rybníků a vodních toků k zajištění stupně jejich ekologické stability. netýká se nutných požadavků na oplocení chovů.
- Vodní toky nenavrhovat k zatrubnění; respektovat nezastavěný volný prostor od břehové hrany toků. V případě potřeby lze prověřit návrh nebo obnovu historických vodních ploch.
- Provéřit možnost jiného využití dobývacího prostoru pro případ jeho vyjmutí ze seznamu. Stanovení podmínek využití již v této chvíli s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu. Naopak pro případ rozšíření kamenolomu řešit ochranná, případně kompenzační opatření.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Provéřit možnost jiného využití dobývacího prostoru pro případ jeho vyjmutí ze seznamu. V době zpracování zadání nebyl specifický požadavek na vymezení ploch územních rezerv s výjimkou koridoru ze ZÚR.
- Zpracovatel prověří variantní řešení VRT, podle požadavků vymezí vhodné využití v daných plochách, případně vymezí územní rezervu.

c) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Provéřit a vymežit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro které lze uplatnit předkupní právo, popřípadě obojí – např. sportovní plochy, veřejná prostranství apod.
- ÚP prověří jako VPS navržené páteřní plochy dopravní infrastruktury a sítě veřejné technické infrastruktury v nezastavěném území, zejména
 - optimalizace místních komunikací

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

- Zpracovatel prověří vhodnost vymezení centra sídla Postupice jako plochy s podmínkou regulačního plánu. Cílem je zachování charakteru zástavby v urbanisticky hodnotném území v detailu regulace již neodpovídající ÚP.
- Zpracovatel posoudí vhodnost vymezení ploch pro jejich prověření územní studií – dobývací prostor a jeho okolí, včetně dopravní návaznosti.

e) Požadavek na zpracování variant

Není nutné zpracování variant, protože záměry na nové plochy vycházejí ze stávajícího rozvoje v obci a jsou v souladu se stávající koncepcí sídla, i ostatní záměry mají za cíl udržení stávající koncepce.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Postupice a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

1. Obsah

I. ÚZEMNÍ PLÁN

- I.A Textová část

Krom náležitostí dle vyhlášky 500/2006 Sb. Přílohy 7 I. Obsah ÚP bodu(1), z bodu (2) a,c, d a případně e,f.

- I.B Grafická část

- a) Výkres základního členění území 1:10 000
- b) Hlavní výkres 1: 5 000
- c) výkresy koncepce uspořádání krajiny, koncepce urbanistické a koncepce veřejné infrastruktury samostatně – pokud se to během zpracování návrhu bude jevit jako účelné 1: 5 000
- d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- II.A Textová část

- II.B Grafická část

- a) Koordinační výkres 1:5 000
- b) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000
- c) Výkres širších vztahů 1:100 000

2. Výkresy v měřítku 1 : 5 000 zpracovat pro celé řešené území, vyjma výkresu I.Bd) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který bude zpracován jen v rozsahu navržených VPS. Výkres č. II.B.c) Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000 zpracovat pro širší zájmové území.
3. Textovou i grafickou část zpracovat digitálně, odevzdání ve formátu .pdf, rozlišení 300 dpi.
4. Návrh územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a dvakrát na DVD.
5. Upravený návrh územního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a dvakrát na DVD.
6. Územní plán bude dodán ve čtyřech tiskových vyhotoveních a čtyřikrát na DVD.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

1. Na území se nalézá část EVL Vlašimská Blanice, vzhledem ke vzdálenosti od sídel a případných rozvojových záměrů lze předpokládat, že nedojde k ovlivnění lokality Natura.
2. Vzhledem k problematickému rozvoji kamenolomu a nutnosti vyřešení dopravní dostupnosti, dále s ohledem na záměr VRT lze předpokládat požadavek na vyhodnocení vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.