



POSTUPICE

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU - TEXT PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

Oprávněný projektant ÚSES:
Ing. Alena Šimčíková,
Senovážné nám. 11000 Praha 1
autorizace ČKA 01845

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Postupice

OPRÁVNĚNÁ OSOBA
POŘIZOVATELE:

Ing.arch. Zdeněk Kindl

DATUM:

červen 2019

ODŮVODNĚNÍ

Obsah odůvodnění:

A Textová část odůvodnění	
A	Textová část odůvodnění 3
a)	Postup pořízení územního plánu. 3
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území..... 3
c)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání 4
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení. 12
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. 13
f)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem..... 16
f.1	Požadavky z PÚR ve znění 1. aktualizace :..... 16
f.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:..... 18
g)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. 21
h)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. 23
i)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. 24
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí..... 26
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5. 26
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly. 26
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. 27
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. 35
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění. 37
p)	Vyhodnocení připomínek. 37
	Údaje o počtu listů37

Přílohy:

SCH1 - schéma ploch nepřevzatých z platného ÚP do návrhu nového ÚP, součástí textu

Tabulky:

- Tabulka předpokládaných záborů ZPF
- Odůvodnění záborů ZPF
- Přehled odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch
- Přehled odůvodnění ploch změn v krajině
- Přehled odůvodnění ploch nepřevzatých z platného ÚP do návrhu nového ÚP,

B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 50000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

A Textová část odůvodnění

a) Postup pořízení územního plánu.

Zastupitelstvo obce Postupice rozhodlo z vlastního podnětu podle § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), usnesením č. 2/2017 ze dne 10. února 2017 o pořízení územního plánu Postupic (dále též jen „územní plán“ nebo také „ÚP Postupic“), který nahradí stávající územní plán. Současně se schválením pořízení územního plánu Zastupitelstvo obce Postupice pověřilo nově usnesením č. 6/2018 (bod. 15) ze dne 22.11.2018 starostu Ing. Jiří Sternberga jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Pořizovatelem územního plánu je **Obecní úřad Postupic**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím výkonného pořizovatele, Ing. arch. Zdeňka Kindla, Pravonín 167, 257 09 Pravonín, IČ: 42548250, s nímž jako fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti schválilo uzavření smlouvy na pořízení územního plánu Zastupitelstvo obce Postupice usnesením č. 2/2017 ze dne 10.2.2017 podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Upravené zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva dne 22.11.2018 – usnesením č. 7/2018. Tímto usnesením se revokovalo usnesení ZO ze dne 14.12.2017. Důvodem k novému usnesení a schválení upraveného zadání bylo zrušení podmínky KÚ na vyhodnocení vlivu na soustavu NATURA 2000.

Řešeným územím územního plánu je celé území obce Postupice v rozsahu katastrálních území Čelivo, Jemniště, Milovanice, Nová Ves u Postupic, Postupice, Pozov a Roubíčková Lhota o celkové výměře **4000,61 ha**. V současnosti má obec 1.355 obyvatel (stav k 1. lednu 2019).

Text bude doplňován postupně na základě výsledků společného jednání a následných kroků v procesu pořizování.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Obec Postupice je součástí rozvojové oblasti OSk3 Benešov - Vlašim, okrajově přiléhá k rozvojové oblasti krajského významu OBk6 Benešov a celorepublikové OS6 dle PÚR. Umístění na hranici OBk6 a přímo v ose OSk3 má pro obec zásadní rozvojový význam, zejména s ohledem na prostupující železniční trať. Umístění se projevuje dynamickým rozvojem v části území přímo přilehlému k silnici II/112.

Obec spádově zaměstnaností a vybaveností do Benešova, Vlašimi a Prahy. Pro obec má dále význam budoucí propojení na D3 přes Benešov – čímž dojde i ke zlepšení dostupnosti po stávající trase Benešov – Mírošovice – Praha (D1).

Velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, dopravní napojení je přes sjezd Ostředek.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné přeložky této nadmístní veřejné infrastruktury. Koridor E5 je zpřesněn dle požadavku ČEZ (132m od osy).

V koridoru leží některé rozvojové plochy, které jsou vhodné urbanisticky, jejich využití je možné po projektovém zpřesnění osy vedení a OP, proto jsou v ÚP ponechány.

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi. Zachována je struktura jednotlivých sídel a nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s harmonickou krajinou, převážně se jedná o obec s dobrou dopravní dostupností do bližších i vzdálených pracovištních center. Vhodný rozvoj v souladu s demografickým vývojem je zejména pro bydlení, následně pro služby – bývalá středisková obec má možnost „stáhnout“ určitou spádovost vybavenosti na své území, zejména při dalším růstu počtu obyvatel.

Řešení územního plánu předpokládá možné využití ploch pro bydlení i pro služby, vzhledem k velikosti sídla je reálné využití funkce služeb zajímavé, zejména při dalším nárůstu počtu obyvatel. Spádování místních obyvatel za prací se nemění. Obec tak má předpoklad se rozvíjet zejména v oblasti bydlení a služeb, vzhledem k poloze má i potenciál pro pobytovou rekreaci. Zájem o bydlení v obci je výrazný. Řešení odkanalizování Dobříčkova a intenzifikace ČOV Postupic i připojení Lísku by mohlo znamenat i výraznější nárůst počtu obyvatel – viz vyhodnocení potřeby rozvojových ploch.

Obec má vlastní vodovod a ČOV, ovšem z vlastních zdrojů. Napojení na okolí je tak výhradně dopravní (silniční a železniční doprava) a nadzemními trasami VN (VVN). Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování.

Silniční připojení je dostačující, není třeba navrhovat obchvat, přeložku nebo změnu trasování dopravní infrastruktury. Komunikace je zatížena zejména dopravou z kamenolomu, návrh ÚP akceptuje některé plochy z původního ÚP beze změny, část ploch je z důvodu nevyužitelnosti a zejména velikosti odebrána. Pouze malá část je navržena nově – vždy se jedná o doplnění urbanistické struktury návrhu.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy.

c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

c.1) požadavky na základní koncepci

Splněny jsou všechny podmínky, ÚP stanovil základní charakter území – jako venkovské území, v sídle Postupice s dvoupodlažní zástavbou. Regulace území je tak členěna na plochy čistého bydlení, odpovídající charakteru moderního venkovského bydlení a na plochy smíšené obytné (městské a venkovské), které pokrývají zejména historickou část obce s možností i hospodářského využití ploch. Rekreace je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, které jsou vymezeny částečně v plochách silničních, částečně v plochách nezastavitelného smíšeného území. Tato funkce umožňuje obnovu cest a stezek v území.

V souladu s požadavky zadání, i vzhledem ke stávající zástavbě a kvalitě krajiny, nejsou v území vymezovány nové plochy pro individuální rekreaci. Stávající plochy jsou stabilizovány s doplňkovou regulací pro zástavbu.

V krajině nejsou vymezovány žádné nové rozvojové plochy, ani pro nové ekofarmy (s výjimkou plochy PO14, převzaté z platného ÚP – viz tabulkové odůvodnění ploch). Vzhledem k rozsahu volných ploch v zastavěném území a vzhledem ke stávajícímu využívání krajiny i historických staveb (zejména usedlostí) není potřebné nové plochy vymezovat.

V ÚP jsou vymezeny malé rozvojové plochy pro výrobu a zemědělskou výrobu, prakticky se jedná o velmi malé plochy v návaznosti na stávající areály, případně o stabilizaci stávajících ploch, které z důvodu definice zastavěného území nelze zařadit do zastavěného území (plochy, nikoliv stavby).

Krajina je definována jako harmonická, ovšem s převažující zemědělskou funkcí – návrh počítá s výrazným zásahem do krajiny ve prospěch její prostupnosti a zvýšení ekologické stability formou vložené krajinné zeleně a zvýšené ochrany hodnotných přírodních ploch (nivy, ÚSES).

Hospodářský rozvoj je spíše v oblasti služeb, při zlepšení vybavenosti a změny nevyužívaných areálů na občanskou vybavenost komerčního charakteru. Stále bude platit velká vyjížďka za prací do Benešova, Vlašimi a Prahy.

Vzhledem k prudšímu vývoji počtu obyvatel od zpracování zadání – nárůst o 85 osob za dva roky! je přehodnocen požadavek na počet rozvojových ploch a návrh ÚP je upraven na umožnění většího počtu obyvatel v horizontu 20 let. Významný vliv má umístění obce na dopravní tepně II/112 i s připojením přes II/112 na E55 (v budoucnu i D3).

V této souvislosti je přehodnocena i plocha pro ČOV a některé plochy v zastavěném území, pro další služby a vybavenost.

Menší políčka a plochy tak budou lépe odpovídat požadavkům na farmářské hospodaření (viz zadání) a zároveň splní požadavky na snížení intenzity mechanického obhospodařování (a devastace) krajiny.

Rozsah a velikost rozvojových ploch:

Sídlo	OZN	Popis	Plocha (ha)
Čelivo	ČE01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	1,1941
	ČE02	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,2843
Želichov	ŽE01	VZ - plocha pro rozvoj stávající zemědělské funkce sousední stavby zařazené v SBV	0,4888
Buchov	BU01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	2,4509
Dobříčkov	DO01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,7270
	DO02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,6803
	DO03	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,9075
	DO04	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,5392
V Hronově	HR01	VS - stabilizace stávajícího smíšeného výrobního areálu	1,0165
Chalupy	CH01	RI - stávající stavba na lesním pozemku	0,0032
	CH02	RI - stávající stavba na lesním pozemku	0,0031
Jezviny	JE01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,3188
Jemniště	JM01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,3043
Kopaniny	KO01	VS - stabilizace stávajícího smíšeného výrobního areálu	0,3378
	KO02	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,4494
Leč	LE01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,4843
	LE02	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,8728
	LE03	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,6025
Lísek	LI01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,4678
	LI02	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	1,9257
	LI03	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	1,3936
Lhota Veselka	LV01	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,6142
	LV02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,3322
Milovanice	ML01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,4304
	ML02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,1419
	ML03	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, včetně ZO - zeleně ochranné	0,8371
	ML04	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	1,4503
Mokliny	MO01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, včetně NS - doprovodné zeleně	1,6506
Miroslav	MR01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,2365
	MR02	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,3961
	MR03	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,2486
Nová Ves	NV01	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,1380
	NV02	OM, ZS - plocha pro občanské vybavení komerčního charakteru	0,9457
	NV03	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	1,2194
	NV04	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,4090
Postupice	PO01	VP - plocha pro spojovací chodník ČD Lísek - Postupice	0,5083
	PO02	BC, VP, DS - rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech	7,3631

	PO03	BC, DS - rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech	1,0312
	PO04	BM - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení	1,2982
	PO05	BM, VP, DS - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení	1,3121
	PO06	BM - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení	0,2790
	PO07	BC, DS - rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech	3,2601
	PO08	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,6957
	PO09	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,7594
	PO10	BM, ZS - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení	0,3840
	PO11	BM, ZS - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení	0,6323
	PO12	ZS - plocha pro zastavitelnou část soukromých zahrad navazujících na stávající zástavbu RD	0,2634
	PO13	ZS - plocha pro zastavitelnou část soukromých zahrad navazujících na stávající zástavbu RD	0,5053
	PO14	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, včetně NS - doprovodné zeleně	1,4734
Pozov	PZ01	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,8675
	PZ02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,2417
Roubíčková Lhota	RL01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,1541
	RL02	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení	0,6460
Dobříčkov	TI_DO	TI - návrh nové ČOV	0,2863
Postupice	TI_PO	TI - stabilizace stávající ČOV včetně plochy pro její intenzifikaci nebo přestavbu	0,7222

Součástí ÚP není fakticky žádná významná plocha změny v zastavěném území. Pouze dnešní „výrobní“ areály v zastavěném území v Postupicích jsou navrženy na změnu na OM, aby byla možná jejich postupná obměna na výše uvedené služby, ubytování apod. se záměrem zlepšení nabídky zaměstnanosti i v Postupicích, včetně odstranění zvýšené dopravy z areálů.

c.1.1) urbanistická koncepce

- územní plán vychází ze stávající koncepce platného ÚP; některé plochy jsou redukovány, zejména s ohledem na zatím nevyužité plochy k zástavbě blíže k zastavěnému území, z důvodu orientace zástavby ke kamenolomu, v neposlední řadě jsou důvodem limity ochrany přírody a krajiny, jako limit ve veřejném zájmu
- územní plán nově definuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly v souladu se současnou právní úpravou a navazovaly na vhodné původní využití území
- územní plán stabilizoval veškeré požadované funkce v území, rozvoj se tak týká přímé potřeby růstu sídel
- plocha těžby je stabilizována
- požadavek na ochranu hodnot je součástí ÚP
- požadavek na ochranu urbanisticky významného území je akceptován podrobnou regulací zástavby, včetně primární definice charakteru území
- ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení nebo smíšené bydlení
- v centru Postupic jsou vymezeny plochy OM pro zvýšení možnosti nabídky služeb a tím i zaměstnanosti

- plocha ČD umožňuje vymezení centrálního parkoviště u zastávky
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby, ÚP definoval charakter zástavby
- ÚP definoval podrobné požadavky na stavby podle §18, odst.5
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách NS a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES

Rekreační oblasti:

- plochy individuální i hromadné rekreace byly stabilizovány, není navržen žádný rozvoj

ÚAP ORP Benešov:

- nenavazující ÚSES, vyřešeno návrhem ÚSES v ÚP
- ÚSES v zastavěném území – byl upraven rozsah ploch v zastavěném území, část vymezena do ploch přírodních nebo veřejné zeleně
- lesní plochy v zastavěném území – územní plán vyhodnotil plochy jako nekonfliktní a vyhovující potřebám kvality prostředí, jsou ponechány v plochách NL
- neřešená kanalizace v malých sídlech – ÚP stanovil koncepci řešení, včetně napojení na centrální ČOV u nejvíce se rozvíjejících sídel
- koridor E502 (E5) – v koridoru jsou ponechány některé urbanisticky vhodné plochy k zástavbě, technický limit záměru je však bude trvale blokovat až do doby realizace, nebo zpřesnění záměru projektem. Vzhledem k tomu, že plochy jsou urbanisticky vhodné, jsou ponechány v návrhu, aby na základě PD na trasu VVN nebylo nutné měnit opět územní plán.
- **střet RBK a rozvojových ploch v Dobříčkově – v návrhu ÚP je upravena trasa RBK tak, aby odpovídala ZÚR, ale aby byla vedena mimo zástavbu (stávající i plánovanou); na úrovni lokálního ÚSES je součástí ÚP navržena výrazně vhodnější trasa vedení RBK (jižně od Dobříčkova) jako podklad k aktualizaci ZÚR**
- eroze – řešeno komplexně plochami změn v krajině
- dopravní problémy – návrh řeší homogenizaci ploch dopravní infrastruktury v plochách VP i DS; problematika dopravy z kamenolomu je prakticky neřešitelná – velikost kamenolomu není úměrná investici do obchvatu, jiné trasování z kamenolomu je prakticky nemožné – jediná trasa vede přes Popovice, kde je sice kratší průjezd zastavěným územím, bez výškové zátěže, ale únosnost hráze rybníka není pro potřeby těžkých vozidel kamenolomu, navíc je trasa směrem k silnici I. třídy výrazně delší. Z hlediska ÚP se tedy jedná o neřešitelný problém, který bude trvat i nadále s ohledem na kapacitu a využitelnost kamenolomu; technické omezení dopravy není na úrovni ÚP, navíc není systémovým řešením
- chránit pohledové osy na zámek Jemniště, návrh nemá vliv na pohledově exponované osy zámku, naopak s ohledem na kvalitu prostředí je omezen rozvoj i v samotném sídle

c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

DOPRAVA

- koncepce napojení na Benešov, Vlašim a E55 je beze změny
- šířkové uspořádání komunikací návrh ÚP řeší a vymezuje plochy návrhové VP a DS, některé jsou vymezeny i do VPO a VPS
- přímé propojení Postupic a zastávky ČD (v Lísku) je řešeno rozvojovou plochou PO01
- kamenolom – viz výše ÚAP ORP Benešov
- prostupnost územím je doplněna na základě poskytnuté koncepce krajské cyklostezky, ale i na základě doplňujících PR ze zadání a vlastního průzkumu v krajině; v území jsou tak stabilizovány historické i nové cesty v plochách NS, DS, případně jako koridory prostupnosti

- dle dat z ÚAP do řešeného území nezasahuje OP letiště Benešov, případně nejsou data k dispozici v ÚAP

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno z místních (lokálních) zdrojů; ÚP umožňuje umístění řadu v každé ploše, nenavrhuje konkrétní vymezení řadu – ale umožňuje jeho vytvoření
- rozšíření plynofikace se nepředpokládá, maximálně lokální rozšíření STL přímo v Postupicích, ale ÚP jej nevyklučuje (*pozn. v současné době je vytápění zemním plynem v plošné nízkopodlažní zástavbě neekonomické – investice do přípojky, kotle, komínu a úprav rozvodů je dražší, než výměna kotle na tuhá paliva s regulací; provozní náklady na zemní plyn jsou navíc vyšší, než provoz automatického kotle na biopaliva – zkušenost z jiných obcí ukazuje na zpětný přechod na tuhá paliva z důvodu provozních nákladů starých nezateplených objektů; navíc vzhledem k průběhu teplot bude stále více obyvatel řešit i chlazení a i zkrácení topné sezony nahrává více tepelným čerpadlům vzduch/voda nebo vzduch/vzduch*)
- návrh řeší odkanalizování nejvíce se rozvíjejících sídel (Dobříčkov, Lísek a Postupice) do centrálních ČOV, mimo povodí Blanice jsou umožněny DČOV, směrem k Blanici pak pouze u staveb pro trvalé bydlení bez napojení na vodoteč (pouze pro rozstřík nebo vsak); každá DČOV stejně podléhá samostatnému vyjádření a povolení nad rámec podrobnosti ÚP, který jen stanovuje koncepci; u rekreačních objektů RI je DČOV nepřipustná – její přerušovaný provoz nezaručuje kvalitu čištění
- návrh kapacit ČOV:

Kapacita ČOV:

Stávající stav Postupice = 700 EO (vyčerpáno)

Návrh ÚP Postupice v I. etapě - navýšení o **364 EO**

Lísek stav + návrh - **182 EO**

Celkem tedy předpoklad pro Postupice a Lísek = **1246 EO** (700 + 364 + 182 = 1246)

Nelze předpokládat 100% nárůst ihned, ani naplnění 100% všech ploch, navíc v Lísku se nepřipojí všichni. Na druhou stranu další rozvoj v oblasti lze rozložit na dvě budoucí ČOV - Dobříčkov a Postupice pro svoz z jímek, proto je návrh ÚP **1500EO**.

V návrhu není rezerva pro druhou etapu rozvoje, ani pro svoz jímek z Dobříčkova a okolí.

V případě rychlejšího rozvoje bude ekonomičtější další intenzifikace ČOV v Postupicích na další EO (až do 1800 EO – dle potřeb území) – např. v horizontu dalších 10 – 12 let.

Dobříčkov - stav a návrh = 121 EO, lze ale předpokládat svoz ze stávajících jímek ze širšího okolí. proto 250EO.

Sídla mimo Postupice, Lísek a Dobříčkov mají předpokládaný rozvoj cca. 182 EO, část pojmu domovní ČOV, část jímkou na vyvážení, lze předpokládat svoz z cca. 300 EO (stav + návrh). Ostatní lze předpokládat DČOV.

Návrh intenzifikace (nová technologie) ČOV Postupice: 1500 EO (nutno brát rezervu i pro letní sezonu rekreantů), naopak návrh intenzifikace nepočítá s dalšími rozvojovými plochami, ani plochami rezerv. V případě dalšího rozvoje je nutné brát v úvahu rozvoj technologií a morální životnost technologie ČOV, která bude v horizontu návrhu ÚP 20 let za hranicí životnosti.

Návrh nové ČOV Dobříčkov: 250 EO (Dobříčkov, svoz z jímek z okolí)

- bilance pitné vody je bez dalšího průzkumu HG neproveditelná, na základě dostupných informací lze konstatovat, že vodovod Postupice i Lhota Veselka má málo vody a je nutné hledat další zdroje; oproti tomu dle informací z odborných podkladů i strategických dokumentů obce je stav podzemní vody pro studně zatím vyhovující; v každém případě je rozvoj **podmíněn připojením na kapacitní zdroje vody** (a likvidací splašků): u „developerských“ lokalit je podmínka připojení přímo na centrální zdroje, u malých lokalit,

nebo v sídlech, kde není vodovod je i další technické řešení možné, v Dobříčkově, Lísku a některých lokalitách Postupic jen jako dočasné technické řešení; předpokládá se podmínění připojení lokalit smlouvou o navýšení kapacit infrastruktury

- jako VPS je navrženo rozšíření ČOV v Postupicích a nová ČOV v Dobříčkově; v současné době neexistuje žádná studie nebo projekt, proto není žádný návrh tras vymezen do VPS nebo VPO (takové vymezení by bylo neodůvodnitelné); plocha ČOV v Dobříčkově je navržena s ohledem na gravitační spád sídla a přístupnost pozemků
- koncepce všech sítí je popsána v návrhu, detail výpočtu trubního a kabelového řešení je mimo podrobnost ÚP; obecně ÚP umožňuje další posílení a trasování všech sítí VTI
- likvidace odpadů je stále stejná – svoz mimo řešené území, skládka ani jiné plochy navrženy nejsou; v souladu se strategickým materiálem obce lze předpokládat vymezení ploch pro sběrný dvůr např. v rámci ploch OM, nebo VZ; zatím ale není podklad pro konkrétní vymezení v ÚP
- rovněž vymezení komunitní kompostárny není návrhem řešeno; s ohledem na návrh ploch změn v krajině je nutné zadat na úrovni studie prověření vhodné plochy; v rámci zpracování ÚP bylo vymezeno několik ploch, které však při detailnějším provozním a majetkoprávním zhodnocení nebyly do návrhu zaneseny

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, s výjimkou stabilizace ploch pro sport a rekreaci a nově pro komerční vybavenost (OM)
- plochy pro sport nejsou samostatně vymezené, využití je i v rámci jiných ploch (VS, ZV, NS)
- cykloturistika je zapracována do celkové koncepce prostupnosti územím – viz doprava
- vzhledem k dynamickému rozvoji sídla lze předpokládat i navýšení potřeby kapacity školy a školky nad rámec stávající; dle informací je možnost rozšíření školy i školky v rámci vymezené plochy OV možné, umístění MŠ je navíc možné i v jiné části sídla, např. v ploše OM (*pozn. ÚP zkontroloval velikost ploch OV, kde je možné další rozšíření, základním předpokladem je ale skutečný rozvoj sídel a jejich spádování do Postupic; v současné době jsou záměry ve fázi příprav nebo ÚR a řešit přímý návrh dalších ploch není důvodné. Obecně lze konstatovat, že plochy OV umožňují rozvoj a zkapacitnění tříd školy a školky až o 80%, což odpovídá maximálnímu předpokládanému růstu počtu obyvatel*)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochy bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod. V případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy
- část ploch byla ale konkretizována jako stav nebo návrh veřejné zeleně, důvodem je zejména vymezení ÚSES a nivy, nebo kvalita přírodního prostředí v zastavěném území
- součástí návrhu je i vymezení konkrétních ploch v zastavěném území jako návrh veřejného prostranství pro potřeby zajištění prostupnosti jednotlivých částí sídel

c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP, jedná se zejména o vymezení ploch NZ s indexací využití a dále o zásadní krajinná opatření: důvodem k vymezení je řešení problémů s erozí, nevhodným využitím konkrétních ploch intenzivním hospodařením
- krajinná opatření jsou navržena v místech, kde doplňují stávající zeleň, případně tvoří novou hranici v krajině, která je nutná pro změnu – např. z orné půdy na TTP, nebo jinou krajinnou zeleň; bez konkrétního návrhu by nebylo možné krajinu zachovat a ochránit proti dalším splachům, erozím a jiné postupné degradaci půdy i okolí
- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; ÚP vymezil plochy vhodné k těmto opatřením, druhým krokem obce by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek a pod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby

- plochy PUPFL nejsou návrhem vůbec dotčeny, naopak část ploch je navržena k zalesnění (v současné době jsou projekty zalesnění již v řízení)
- část zástavby je ve vzdálenosti do 50m od okraje, zřejmě je z výkresu č. o1.
- návrh ÚSES – viz kapitola m.12).; u částí ÚSES (i jinde v území), které vyžadují změnu vlastního využívání pozemků je uveden návrh změny (plochy změn v krajině)
- plochy ÚSES určené k založení jsou uvedeny v seznamu VPO; potřeba ploch ke krajinným úpravám z hlediska ochrany ZPF je v části e)
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je stabilizována návrhem ploch DS a NS, plochy DS jsou určeny přímo pro silniční dopravu, v plochách NS se jedná o pěší a cyklistickou prostupnost, případně pro prostupnost zemědělskou technikou, doplňkově je prostupnost definována koridory prostupnosti
- FVE jsou definované jako výroba, proto je jejich plošná regulace v krajině nadbytečná – zakazuje ji vlastní využití v regulativech ploch; FVE na stavbách určené pro přímou spotřebu jsou v souladu s koncepcí ÚP, proto nejsou nijak regulovány
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění, naopak se předpokládá jejich úprava na otevřená koryta v rámci veřejných prostranství; dále jsou vodní toky převedeny do ploch přírodních, včetně navazující údolní nivy, jelikož faktické trasování vodoteče většinou neodpovídá skutečnosti a rozdělení ploch na NP a W by bylo zavádějící
- součástí návrhu jsou i nové vodní plochy, kdy břehové porosty i vlastní vodní plocha vede ke zvýšení ekologické stability krajiny, část ploch je v ÚSES
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření
- soliterní zeleň, aleje a plochy stávající zeleně jsou zahrnuty do ploch NS, případně jiných chráněných ploch v nezastavěném území, návrh NS je doplněn
- zákaz změny kultur je v plochách NP řešen
- **kamenolom je vzhledem k vymezení v intravilánu řešen jako zastavěné území bez dalšího rozvoje, rozšíření se v ÚP nepředpokládá a není součástí návrhu (pozn. územní rozhodnutí má omezenou platnost a bylo vydáno podle platného územního plánu, kde rovněž není celý dobývací prostor řešen jako návrhový, vymezení celého dobývacího prostoru jako návrhu TN je v rozporu s požadavky na ochranu území, včetně jeho hodnot a PUPFL a je nutno ho řešit samostatně, zejména s ohledem na podrobnější posouzení SEA a EIA – už teď je doprava problematická a další rozšiřování situaci může jen zhoršit)**
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zapracovány do návrhu ÚP

Seznam vodních toků v území a jejich vzájemné působení s ÚP:

- Holčovický potok, IDVT 10244654, včetně přítoků, podél toku je vymezen ÚSES
- bezejmenné přítoky Poláneckého potoka, část je zanesena v ÚSES, niva i v ploše NP
- tzv. Malý potok, IDVT 10240269, včetně dalších přítoků, přítok Chotýšanky, vymezení ÚSES
- Lísecký potok, IDVT 10239934, včetně dalších přítoků, přítok Chotýšanky, vymezení ÚSES
- Jemništský potok, IDVT 10262089, přítok Chotýšanky, vymezení nivy do NP
- Benešovský potok, IDVT 10100400, trasování v NL
- Pozovský potok, IDVT 10263241, přítok Benešovského potoka, vymezení ÚSES
- další drobné bezejmenné vodní toky, nivy většinou umístěny v ploše NP nebo NL
- bezejmenný tok, IDVT 10268808, umístění návrhu ČOV TI_DO

Pozn: součástí návrhu je možné všude provést odkrytí, případně jiné formy revitalizace vodních toků; ÚP plán tuto změnu ve prospěch zvýšení ekologické hodnoty plochy umožňuje.

- součástí řešené plochy je i vyhlášené záplavové území toku Chotýšanka, včetně aktivní zóny; grafické znázornění je součástí výkresu o1 – koordinační výkres
- v záplavovém území není navrhován žádný rozvoj; v zastavěném území je režim změn staveb dán jiným právním předpisem mimo podrobnost ÚP

c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP je vymezeno 9 ploch rezerv pro bydlení, některé včetně dopravní obslužnosti, důvodem je dokončení dopravní obslužnosti území a navazující zástavby
- plochy vymezují koncepci rozvoje, zejména sídla Postupice a Nová Ves; prakticky se jedná o maximální možné výhledové plochy k rozvoji po vyčerpání všech předchozích ploch; podmínky rozvoje jsou striktně dány v textu ÚP

c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- do ploch VPO pro vyvlastnění byly vymezeny pouze plochy ÚSES, které jsou prokazatelně nefunkční – jedná se o plochy orné půdy nebo ostatní plochy; plochy vedené v katastru jako trvalý travní porost nebyly pro potřeby VPO vymezeny; vymezení ploch je vázáno většinou na údolní nivy, jiné trasování je z hlediska podstaty vymezení ÚSES nemožné
- součástí návrhu VPS je návrh dopravních ploch DS a VP, případně rozšíření stávajících; vzhledem k tomu, že se jedná o nejkratší nebo nejlépe řešitelné trasy, byly zařazeny přímo do VPS
- jako dominantní je plocha VP PO1, která je zakreslena na základě již zpracované projektové dokumentace; jedná se o jediné možné řešení propojení Postupic a zastávky ČD
- stejně jsou vymezeny jako VPO i plochy sídelní zeleně, jedná se zejména o zeleň ochrannou a zeleň veřejnou (*pozn. vzhledem ke zkušenostem z jiných sídel a soudních sporů jsou do ploch zařazeny i pozemky, které jsou dnes v majetku obce*)
- jako pevně vymezená VPS s možností vyvlastnění je plocha pro ČOV TI_DO (umístění je dáno technickými možnostmi odkanalizování a výškopisem, vzhledem k místním podmínkám a výškopisu terénu se jedná fakticky o jediné reálně využitelné plochy pro ČOV rozšíření plochy pro TI_PO (ČOV) je dán stávajícím umístěním ČOV a dimenzí stanovenou odborníkem na likvidaci odpadů

c.4) 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, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- v ÚP je vymezena jedna plocha s požadavkem na zpracování RP; důvodem je návaznost na velmi specifickou zástavbu, která evokuje historickou lánovou (gotickou) parcelaci – jedná se o úzké parcely se štitovou orientací staveb. Vzhledem ke kvalitě stávající parcelace a zástavby je odůvodněný požadavek na podrobnější regulaci v RP
- centrum Postupic nakonec po dohodě s obcí nebylo podmíněno zpracováním RP; důvodem jsou majetkové vztahy a ostatní nástroje obce pro zachování kvalitního prostředí – předpokládá se spíše architektonická soutěž na veřejná prostranství, než omezení RP
- v návrhu ÚP nebyla využita možnost řešit určitou část ÚP v podrobnosti RP; vzhledem k výše uvedenému se nejvíce jako nutné: Jemniště – ochrana území je dána stavem území a památkovou ochranou; Postupice – předpoklad řešení architektonickou studií, požadavek na RP může zastupitelstvo vznést i po dokončení ÚP na základě studie; u ostatních sídel je rozvoj velmi malý a v enklávách, kde se předpokládá zástavba RD – objemová regulace ÚP je dostatečným nástrojem na ochranu území
- kompoziční požadavky nikde nestanovují požadavek na uliční čáru, nikde (právě krom RP1) není nutná návaznost na uliční čáru historické zástavby

c.5) požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí zadání; pro kamenolom není navrženo opatření (viz výše doprava), není tedy důvodné rozšiřovat návrh o variantní řešení (není)

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Postupice a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek splněn v celém rozsahu – viz obsah návrhu ÚP; vzhledem k zachování koncepce TI a vymezení pouze plošnému u ČOV není důvodné vytvářet samostatná výkres koncepce krajiny, VDI a VTI. Koncepce krajiny je zřejmá a přehledná z hlavního výkresu.

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO a připomínek veřejnosti:

Veřejnost:

- průchodnost sídel a krajiny, začleněno do návrhu; ochrana před světelným smogem – podrobnost mimo ÚP
- plocha PO02 – ponechána v návrhu, ostatní je mimo podrobnost ÚP
- pozemek 850/68, k.ú. Postupice – je v zastavěném území

DO:

- MPO – požadavek na respektování dobývacího prostoru č. 70413 Mladovice, výhradní ložisko č. 3026800 Mladovice a CHLÚ č. 02680000 Postupice; požadavek je splněn, v žádné z ploch není navrhována žádná rozvojová plocha, stávající jsou stabilizovány
- MŽP – CHLÚ, požadavek je splněn (viz výše MPO), v zájmovém území není návrh žádné rozvojové plochy
- SŽDC – splněno v podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití; objekty bydlení nebyly přesunuty do ploch podmíněných (problematické vymezení a rozdělení ploch), ale požadavek byl dán paušálně pro všechny stavby v OP ČD.
- odůvodnění zastavitelných ploch ve vztahu k třídám ochrany – odůvodnění je v kapitole m) a v samostatné tabulce v příloze
- pozemky ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu (o1)
- obytná zástavba není navrhována přímo vedle zdrojů znečištění nebo hluku, viz dále odůvodnění
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny
- koncepce ÚP vymezuje a chrání plochy rybníků včetně jejich přírodního zázemí, vyhovuje tak požadavkům na ochranu zvláště chráněných druhů
- v OP silnic nejsou navrhovány žádné stavby pro čisté bydlení
- v ploše dobývacího prostoru nejsou povoleny žádné stavby s výjimkou staveb pro důlní a související činnost
- v plochách nivních půd a přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních, nebo NS (případně W)
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zpracovány do návrhu
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP
- jsou splněny i další běžné požadavky.:
 - záplavové území i aktivní zóna záplavy je vymezena v grafické části odůvodnění, v koordinačním výkrese o1
 - v záplavovém území nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy
 - seznam vodních toků není důvodné uvádět v ÚP, výčet, viz c.1.3
 - likvidace splaškových vod je navržena dle koncepce
 - likvidace srážkových vod je popsána a koncepčně řešena v návrhu ÚP
 - součástí návrhu ÚP je i požadavek na zachování nezastavitelného manipulačního pruhu 6m kolem vodních toků (návrh zastavitelných ploch krom ČOV do něj ani nezasahuje, jedná se tak spíše o stavby podle §18, odst.5, případně o doplnění staveb v zastavěném území))

d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

SOUČÁSTÍ NÁVRHU ÚP NENÍ ZÁBOR LESNÍHO POZEMKU.

SOUČÁSTÍ NÁVRHU ÚP JE ZÁBOR ZPF, CELKEM SE JEDNÁ O 43,04 HA.

Zábor ZPF rozdělený podle druhů využití:

CELKOVÝ PŘEHLED ZÁBORŮ ZPF

VZ	0,4888				0,4888			0,4888			0,4888
TI	0,7227				0,7227					0,7227	0,7227
SBV	17,0497	11,3529	0,7001		4,9967	2,1909	0,4877	7,6685	1,4050	5,2977	17,0497
ZS	8,4140	6,0421	0,4350		1,9370	1,0577	0,7070	3,6185	0,8767	2,1541	8,4140
BM	3,1059	1,1904	0,4239		1,4916		0,2185	2,4090	0,2902	0,1882	3,1059
OM	0,6488				0,6488	0,1160		0,4934		0,0394	0,6488
DS	1,8153	1,3213	0,0577		0,4362	0,2728	0,3459	0,4744	0,3870	0,3352	1,8153
VP	0,2374	0,1372	0,0172		0,0830	0,0732	0,1211	0,0432			0,2374
VS	0,4494	0,4494				0,3570		0,0925			0,4494
BC	10,1018	9,5845	0,1735		0,3439		7,3956		2,7062		10,1018
ZV	0,0073	0,0073					0,0073				0,0073
	43,0409	30,0850	1,8073		11,1487	4,0675	9,2830	15,2881	5,6650	8,7373	43,0409
KONTR.	43,0409										43,0409

CELKOVÝ PŘEHLED ZÁBORŮ ZPF V PLOCHÁCH BYDLENÍ

CELKEM 30,2573

Zahrady (s výjimkou indexace x) byly zařazeny do záborů z důvodu možnosti umístění některých typů staveb v přípustném využití: drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení, pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy.

Z výše uvedeného důvodu byl vyhodnocen i zábor ze ZPF pro funkční využití zahrad tak, aby se zajistila možnost umístění výše uvedených staveb. Rozšíření možnosti využití zahrad umožní mimo jiné zajištění kvalitnějšího zázemí k plochám bydlení nebo jejich samostatné využití pro nepobytovou rekreaci, především je ale krajinnotvorným prvkem přirozeného přechodu sídla do krajiny.

Vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu. Vyhodnocení a odůvodnění jednotlivých záborových ploch je v samostatné tabulce na konci textu, stejně jako odůvodnění návrhu jednotlivých lokalit.

Tabulka možných záborů ZPF v ploše změn v krajině

Ozn.	Typ RZV	Druh pozemku	Tř.ochr.	1	2	3	4	5	ha	Plocha celkem
K04	NP	orná půda	4				1,2830		1,2830	1,2830
K05	NP	orná půda	3			3,9703			3,9703	4,5028
	NP	orná půda	4				0,4719		0,4719	
	NP	orná půda	5					0,0427	0,0427	
	NP	orná půda	1	0,0180					0,0180	

K07	NP	orná půda	1	0,2695				0,2695	0,2695	
K08	NS	trvalý travní porost	2		0,0028			0,0028	1,9983	
	NS	orná půda	3			0,0275		0,0275		
	NS	trvalý travní porost	3			0,5587		0,5587		
	NS	orná půda	4				0,1661	0,1661		
	NS	trvalý travní porost	4				1,1820	1,1820		
	NS	trvalý travní porost	5					0,0612		0,0612
K12	NP	trvalý travní porost	4				0,0432	0,0432	0,7047	
	NP	trvalý travní porost	5					0,6615		0,6615
K15	NS	trvalý travní porost	5					1,0235	1,0235	2,1746
	NS	trvalý travní porost	1	1,1510					1,1510	
K16	NP	trvalý travní porost	3			0,0903		0,0903	0,1941	
	NP	trvalý travní porost	5					0,1038		0,1038
K19	NP	orná půda	3			0,9196		0,9196	1,1823	
	NP	trvalý travní porost	3			0,2443		0,2443		
	NP	orná půda	5				0,0183	0,0183		
K20	NS	trvalý travní porost	3			0,6373		0,6373	0,6373	
K25	NL	orná půda	3			2,7895		2,7895	2,7895	
K26	NS	trvalý travní porost	3			0,6940		0,6940	0,7105	
	NS	trvalý travní porost	4				0,0139	0,0139		
	NS	trvalý travní porost	5					0,0027		0,0027
K27	NS	trvalý travní porost	3			0,0647		0,0647	0,0647	
K31	NS	trvalý travní porost	2		0,2720			0,2720	0,6603	
	NS	trvalý travní porost	4				0,3883	0,3883		
K32	NP	trvalý travní porost	5				0,0544	0,0544	0,0544	
K34	NS	trvalý travní porost	5				0,1493	0,1493	0,1493	
K35	NS	orná půda	3			0,0910		0,0910	0,2928	
	NS	orná půda	5				0,0444	0,0444		
	NS	trvalý travní porost	5				0,1573	0,1573		
K36	NS	orná půda	3			0,0344		0,0344	0,5638	
	NS	orná půda	5				0,1060	0,1060		
	NS	orná půda	1	0,4234				0,4234		
K37	NS	orná půda	3			0,5489		0,5489	1,5523	
	NS	orná půda	5				0,6722	0,6722		
	NS	orná půda	1	0,3312				0,3312		
K38	NP	orná půda	3			0,1761		0,1761	0,2575	
	NP	orná půda	5				0,0815	0,0815		
K40	NS	orná půda	3			1,1559		1,1559	1,8926	
	NS	orná půda	5				0,4532	0,4532		
	NS	orná půda	1	0,2834				0,2834		
K41	NS	orná půda	3			0,4145		0,4145	0,4145	
K42	NP	orná půda	3			0,0034		0,0034	0,3297	
	NP	orná půda	5				0,2049	0,2049		

	NP	trvalý travní porost	5					0,1072	0,1072	
	NP	trvalý travní porost	1	0,0141					0,0141	
K43	NS	orná půda	3			0,3537			0,3537	0,3537
K44	NP	orná půda	3			0,0347			0,0347	0,2189
	NP	orná půda	5				0,1842		0,1842	
K46	NP	orná půda	3			0,0186			0,0186	2,5215
	NP	orná půda	5				2,4954		2,4954	
	NP	orná půda	1	0,0074					0,0074	
K47	NP	orná půda	3			0,1076			0,1076	0,5393
	NP	orná půda	5				0,4317		0,4317	
K48	NP	orná půda	5				1,3259		1,3259	1,3372
	NP	orná půda	1	0,0114					0,0114	
K50	NP	orná půda	5				0,5455		0,5455	0,5455
K52	NS	trvalý travní porost	3			0,0228			0,0228	0,3698
	NS	trvalý travní porost	4				0,3470		0,3470	
K54	NS	orná půda	3			0,0277			0,0277	0,0676
	NS	orná půda	4				0,0399		0,0399	
K55	NS	trvalý travní porost	3			0,0578			0,0578	0,7353
	NS	trvalý travní porost	4				0,4956		0,4956	
	NS	trvalý travní porost	5				0,1819		0,1819	
K58	W	trvalý travní porost	2		0,1774				0,1774	5,3208
	W	trvalý travní porost	3			0,0016			0,0016	
	W	trvalý travní porost	5				5,1418		5,1418	
K59	NS	orná půda	5				0,5729		0,5729	0,5729
K60	NS	orná půda	1	1,0096					1,0096	1,0096
K62	NP	orná půda	5				0,0343		0,0343	0,1940
	NP	orná půda	1	0,1596					0,1596	
K65	NP	orná půda	3			0,6780			0,6780	0,6780
K66	NS	orná půda	2		0,4395				0,4395	0,4395
K67	NS	trvalý travní porost	2		0,5659				0,5659	0,7893
	NS	trvalý travní porost	3			0,0510			0,0510	
	NS	trvalý travní porost	4				0,1724		0,1724	
K68	NS	trvalý travní porost	4				0,0817		0,0817	0,4239
	NS	trvalý travní porost	5				0,3421		0,3421	
K69	NS	orná půda	2		0,1963				0,1963	1,1800
	NS	orná půda	3			0,8247			0,8247	
	NS	orná půda	4				0,1589		0,1589	
K70	NP	orná půda	3			0,0524			0,0524	0,0524
K71	NL	orná půda	4				0,1664		0,1664	0,7721
	NL	orná půda	5				0,6057		0,6057	
K72	NL	orná půda	3			0,4532			0,4532	1,4277
	NL	orná půda	5				0,2071		0,2071	
	NL	trvalý travní porost	3			0,3083			0,3083	

	NL	trvalý travní porost	5				0,4591	0,4591	
K76	NP	orná půda	3			0,3946		0,3946	0,3946
K78	NP	orná půda	5				0,0805	0,0805	0,2871
	NP	trvalý travní porost	5				0,0020	0,0020	
	NP	orná půda	1	0,1368				0,1368	
	NP	trvalý travní porost	1	0,0677				0,0677	
K80	NP	trvalý travní porost	3			0,0838		0,0838	0,8265
	NP	orná půda	5				0,3989	0,3989	
	NP	trvalý travní porost	5				0,3439	0,3439	
K81	NS	orná půda	3			0,1037		0,1037	0,1749
	NS	trvalý travní porost	3			0,0712		0,0712	
K84	NS	trvalý travní porost	3			0,1218		0,1218	0,1991
	NS	trvalý travní porost	5				0,0773	0,0773	
K85	NP	orná půda	3			0,3394		0,3394	0,3437
	NP	orná půda	5				0,0044	0,0044	
K87	NS	trvalý travní porost	3			0,0550		0,0550	0,0550
Celkem									44,5084

Zábor celkem dle tříd ochrany	3,8831	1,6539	16,5824	5,0104	17,3786	44,5084
-------------------------------	---------------	---------------	---------	--------	---------	----------------

Výše uvedená tabulka uvádí možné zábery ZPF v případě, že dojde ke změně z orné půdy a TTP na ostatní plochu, ostatní zeleň.

Celkem se jedná o možný (teoretický) zábor ZPF v celkovém rozsahu 44,5 ha.

Plochy možných záborů ZPF v plochách změn v krajině jsou zřejmé z výkresu o3, odůvodnění ploch (i mimo zábery) je na konci odůvodnění v samostatné tabulce.

Pozn.: z návrhu je zřejmé, že zábor je pro potřeby funkce NS a NP. U ploch NP je zřejmé, že z hlediska koncepce ochrany přírody a krajiny je stávající využití jako orná půda nevhodné, u ploch NS skutečně může dojít k záboru ZPF v případě realizace jiné zeleně.

f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona

f.1 Požadavky z PÚR ve znění 1. aktualizace :

Priority územního plánování:

Územní plán Postupice respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výrokové části a kap. c. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody.

- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídel a jejich charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících staveb.

Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních i návrhem koncepce zeleně a ploch změn v krajině.

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Součástí návrhu je stabilizace veřejné vybavenosti, včetně veřejných prostranství. Návrh vymezuje rozvojové plochy tak, aby byly integrovanou součástí stávajících sídel a nevytvářely segregované lokality.

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného i intenzivního zemědělství s doplňující obytnou a rekreační funkcí. Součástí návrhu jsou i plochy OM, které odpovídají okamžitému požadavku na místní podnikatelský rozvoj, který by mohl dále znamenat zvýšení počtu pracovních příležitostí a zvýšení kvality služeb v území.

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání a růst zaměstnanosti ve většině zastavitelných ploch, i v zastavěném území – podle druhu plochy je rozsah využití regulován s ohledem na ochranu přilehlého okolí. Viz (16) – plochy OM.

(18) Postupice jako bývalá středisková obec má další předpoklady k růstu a ke zvýšení vybavenosti a významu ve svém okolí. Nabízí doplňkovou funkci mezi významnými městy v okolí – Vlašimí a Benešovem.

(19) ÚP vymezuje stávající výrobní plochy v centru Postupic do plochy OM, která nabízí širší možnost využití s méně konfliktním charakterem, než stávající drobná výroba. Ostatní plochy jsou stabilní.

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v sídle i v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s polyfunkčním zemědělsko - pasteveckým a rekreačním využitím.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. S ohledem na umístění sídel nedochází k jejich nežádoucímu srůstání.

(21) Návrh řeší krajinnou zeleň vymezením návrhových ploch pro ÚSES, ale i obecnou krajinnou a ochrannou zeleň. Návrh zeleně zabíhá až do zastavěného území, kde je dle místních možností řešena definice ploch pro ochranu údolních niv a dalších významných prostor.

(22, 23) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Obec má významný potenciál pro cestovní ruch – zámek Jemniště, hodnoty v území, zajímavou a harmonickou krajinu, navrženou i stávající prostupnost územím. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti, v části i pro účelové komunikace. Dalším lákadlem je kvalitní vybavenost službami, které při zvětšení počtu obyvatel mohou ještě dále růst (budou ekonomicky výhodnější).

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní, v detailu pozemků jsou rozšířeny a navrženy plochy silniční dopravy pro rozvojové lokality.

(24a) Návrh umísťuje plochy pro bydlení ve vzdálenosti od zdrojů hluku a jiných forem znečištění. Mezi bydlením a zdrojem je tak vždy minimálně jedna přechodná funkce – smíšené využití, zeleň apod. Návrh ÚP nepředpokládá rozšíření primárního hluku z dopravy z kamenolomu, návrh plochy TN je stabilizován.

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny. ÚP definuje podrobně i koncepci likvidace dešťových vod, zejména požadavkem v zastavitelných plochách.

- (26) V záplavovém území nejsou vymezeny žádné rozvojové plochy.
- (27) Viz (18), Postupice jsou už dnes přirozeným spádovým centrem území mezi Vlašimi a Benešovem, s přesahem za svoje správní území.
- (28) Veřejná infrastruktura z hlediska dalšího rozvoje je definována zejména vybudováním splaškové kanalizace s ČOV v Dobříčkově a intenzifikací ČOV v Postupicích. Návrh ÚP stabilizuje plochy VP a sportovně rekreační plochy, včetně ploch veřejné zeleně jako stabilní kulturní centra sídel.
- (29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou.
- (30) Koncepce VTl je zachována, doplňuje se o návrh druhé ČOV, která je nutná zejména s ohledem na kvalitu životního prostředí a dynamický rozvoj sídla Dobříčkov. Požadavek na zajištění vsaku na vlastním pozemku byl stanovenými podmínkami využití ploch naplněn.
- (31) FVE je s ohledem na krajinný ráz nepřijatelná ve volné krajině, ÚP ji neumožňuje. FVE na střechách objektů není žádným způsobem regulována, ÚP umožňuje její umístění.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – obec Postupice neleží v žádné rozvojové ose nebo oblasti.

Obec Postupice okrajově přiléhá k celorepublikové ose OS6 dle PÚR. Dále velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, dopravní napojení je přes sjezd Ostředek. Obecně má pro rozvoj obce větší význam osa a plocha krajského významu, viz výše.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor na republikové úrovni nezasahuje do řešeného území, návrh ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

f.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:

Základní požadavky ZÚR:

Obec Postupice je součástí rozvojové oblasti OSk3 Benešov - Vlašim, okrajově přiléhá k rozvojové oblasti krajského významu OBk6 Benešov. Umístění na hranici OBk6 a přímo v ose OSk3 má pro obec zásadní rozvojový význam, zejména s ohledem na prostupující železniční trať. Umístění se projevuje dynamickým rozvojem v části území přímo přilehlému k silnici II/112.

Obec spádově zaměstnaností a vybaveností do Benešova, Vlašimi a Prahy. Pro obec má dále význam budoucí propojení na D3 přes Benešov – čímž dojde i ke zlepšení dostupnosti po stávající trase Benešov – Mirošovice – Praha (D1).

Z hlediska regionálních a nadregionálních vazeb je na území obce pouze ÚSES v lokální a regionální úrovni, stávající silnice II/112 a koridor E5 (E502) na krajské úrovni.

1. PRIORITY ÚP PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

(01) Návrh ÚP je vyvážený ze všech pilířů, oblast hospodářská vymezuje nové využití stávajících areálů v sídle Postupice do ploch OM a stabilizuje stávající funkční výrobní plochy; environmentální pilíř je posílen stabilizací a návrhem ploch krajinných včetně přesné definice ÚSES; sociální pilíř je posílen návrhem rozvoji, na který se váže i zvýšení ekonomické vhodnosti doplnění služeb ve vazbě na hospodářský pilíř.

(02) Viz výše – vyhodnocení PÚR

(05) p) ÚP stabilizuje plochu dopravní infrastruktury v místě silnice II/112, v řešeném úseku není návrh na úpravu trasy

(06) Návrh ÚP dotváří celistvost sídla, rozvojové plochy jsou pouze v návaznosti na zastavěné území obce. Návrh nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Doplnění regulativů o požadavky na stavby v nezastavěném území a definice charakteru zástavby napomáhá udržení krajiny i sídla v souladu s ochranou pozitivních znaků krajinného rázu, včetně zachování stability krajiny.

(07) ÚP nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována, ÚP doplňuje zezeň i v rámci zemědělské krajiny, rozvoj sídel je kompaktní bez výrazných prostorových změn, plochy VP jsou stabilizované
- b) plochy v zastavěném území byly rozčleněny na zahrady a plochy k zástavbě, plochy jsou blokovány majetkoprávními vtahy a samy o sobě jsou pro rozvoj obce nedostatečné
- c) návrh vymezil prostupnost územím, regulativy ploch umožňují využití ostatních ploch ke službám v oblasti cestovního ruchu
- d) obec má předpoklady pro posílení služeb, zejména v oblasti spádové vybavenosti a cestovního ruchu (zámek Jemniště)
- e) krajina je řešena koncepčně v návaznosti na zastavěné území i okolní krajinu
- f) netýká se návrhu ÚP, návrh stabilizuje prostupnost lesními porosty vhodnou regulací
- g) plocha kamenolomu je stabilizována v souladu s požadavky DO

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2015 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

OBk6 Benešov:

Požadavky ZÚR se soustřeďují zejména na oblast Benešova a Bystřice, řešené území se oblasti dotýká a může čerpat z rozvoje v oblasti.

OSk3 Benešov – Vlašim:

- (59) c) návrh ÚP počítá s dalším rozvojem bydlení a služeb v sídlech přilehlých k silnici II/112, zejména v Dobříčkově, Lísku a Postupicích. Dynamický rozvoj je zřejmý zejména z posledních let, návrh ho podporuje vymezením rozvojových ploch i návrhem ploch v krajině a návrhem ploch pro technickou a dopravní infrastrukturu.
- (60) b) kapacity rozvoje viz vyhodnocení na konci odůvodnění
- c) požadavky jsou zapracovány do návrhu ÚP, zejména se jedná o konkrétní specifikaci likvidace splaškových vod ve spádovém území do Blanice

3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Postupice leží mimo specifické oblasti celorepublikové i krajské úrovně.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

- (160) a) Koridor rezervy pro trasu 110kV z Petroupimi do Votic, koridor rezervy je zpřesněn na 132m od osy.

Pozn.: v ZÚR není trasa pojmenována ani dále přesněji specifikována, popis v ÚP vychází z dat převzatých z ÚAP, kde je popsán koridor změny vedení VVN 110 kV jako E502 a plocha rezervy jako E5, ačkoliv jako stavba E05 je v ZÚR popsána úplně jiná stavba (rozvodna Pavlov) !!!

- (194) RBC a RBK jsou navrženy jako nezastavitelné, nejsou přes ně navrženy žádné stavby VTI nebo VDI. Koridor E5 je převzat a zpřesněn ze ZÚR, křížení ÚSES je navrženo jako nejkratší možné.
- (195) RBC a RBK byly v rámci zpracování zpřesněny, viz kapitola m12.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

- 5.1. Přírodní hodnoty kraje
- (197) d) plochy pro těžbu nerostných surovin jsou v návrhu ÚP plně respektovány
g) přírodní park Džbány – Žebrák, rozsah rozvojových ploch byl oproti platnému ÚP zmenšen, rozvoj je pouze na okraji v návaznosti na zastavěné území obce
i) součástí návrhu je zpřesnění ÚSES v regionální úrovni
- (198) a) přírodní hodnoty jsou v návrhu ÚP definovány, jsou vymezeny v hlavním výkrese a je stanoven požadavek na jejich ochranu a rozvoj
b) ÚP obsahuje návrh krajinných opatření
e) formou regulativů je zajištěna ochrana krajinného rázu s ohledem na výškové stavby
g) rozvoj turismu ve venkovské krajině odpovídá návrhu ÚP, stejně tak i minimalizovaný, ale účelný rozvoj zástavby v plochách SBV (venkovská zástavba)
i) plochy pro těžbu nerostných surovin jsou v návrhu ÚP plně respektovány, návrh ÚSES není ve střetu s ložiskem nerostných surovin
j) lokální úroveň je navržena převážně na stávajících přírodních plochách, viz m12
l) trasování ÚSES je vždy kolmo na dopravní infrastrukturu, žádná návrhová infrastruktura nemá podélné křížení, včetně rezervy pro trasu 110kV ze ZÚR
m) niva je vymezena v chráněných plochách (NP, NS)

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

- (204) Plocha řešená ÚP je zařazena na rozhraní třech krajinných typů – O(7), H(21) a N(20)
- (206) a) ochrana rozvoj krajiny je v ÚP podpořena vymezením ploch přírodních nad rámec ÚSES v plochách se zvýšenou krajinnou hodnotou, v ostatních oblastech je vymezena koncepce zeleně v krajině i sídle
b) retenční schopnost je zvyšována požadavkem na vsaky v zastavěném území, ale zejména návrhem zelených ploch v rámci koncepce zeleně v krajině, a to i s ohledem na místa, kde vznikal problém splachů a rychlého odtoku z území – řeší návrh krajinných opatření a vymezení ploch NS v území, případně NZ s indexy 1 a 2
d) plochy v zastavěném území jsou pro rozvoj nedostačující, proto byly vymezeny nové, výhradně v lokalitách navazujících na zastavěné území, jedná se především o plochy změn nebo rozvojové plochy z platného územního plánu, které doplňují urbanistickou strukturu sídla
e) respektováno
f) vyhověno požadavkem na regulaci
g) viz (198, e)
- 6.4. Krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce (O)
- (214) a) zmíněná část krajiny odpovídá zemědělskému využití, s ohledem na kvalitu krajiny a životního prostředí je návrh na krajinné úpravy a doplnění krajinné, i sídlení zeleně v souladu s celkovou koncepcí krajiny – pozemky jsou návrhem dále rozčleněné, zejména indexací ploch NZ
b) krajina polní (O), Postupice leží na rozhraní mezi krajinou N,H a O, což je zřejmé z rozložení ploch různých tříd ochrany ZPF, zatřídění místy neodpovídá svažitosti území a faktické možnosti zemědělského využití – návrh ÚP definuje část ploch NZ s indexy 1 a 2 pro změnu využití krajiny ze zemědělské rostlinné produkce spíše k pastevectví a extenzivnímu hospodaření na zemědělské půdě; i velikost ploch polí odpovídá spíše malozemědělskému (farmářskému) způsobu využití
- (215) a) zemědělská část krajiny je oblasti probíhající silnice II. třídy a železnice, zábor je navržen jako minimální – zejména na okraji ploch (O)
- 6.6. Krajina relativně vyvážená (N)
- (219) a) návrh ploch změn v krajině zvyšuje různorodost ploch a pozemků v krajině
b) návrh celkově ubírá rozvojových ploch oproti platnému územnímu plánu a výrazně doplňuje plochy v krajině, které mají příznivý dopad na zachování různorodosti krajiny; návrh

dále mění zemědělskou krajinu v této oblasti na více vyváženou z hlediska členění zemědělských ploch v krajině (zvyšuje její členitost)

- 6.7. Krajina zvýšených hodnot (H)
(223) a) přírodní a krajinářské plochy jsou zachovány – žádný zábor PUPFL, vymezení ÚSES, ochrana niv a dalších krajinných prvků
b) změny v území jsou v návrhu zastavitelných ploch minimalizovány, kvalitní prvky krajiny nejsou s návrhem nijak v kolizi

Pozn: obecně návrh rozvoje přistupuje k plochám v části krajiny H a N velmi podobně – rozvoj zástavby je minimalizován, přednost je kladena na významné krajinné prvky, včetně ploch změn v krajině. Obě části území jsou zalesněné, část západní (H) výrazněji, ve zbylé ploše je značné množství změn v krajině i vymezených ploch NP ke zvýšení kvality přírody a krajiny.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

- 7.8. Součástí návrhu jsou zpřesnění RBC 946 Jezviny a RBK 387 Podhrázský rybník – Jezviny, RBK 1321 Jezviny – Pod Hůrkou; plochy jsou v případě návrhu založení vymezeny v ÚP jako plochy VPO – součástí ploch změn v krajině.

Oprávněný projektant ÚSES (Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845) provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Postupice.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ

- 8.1. POŽADAVKY NA KOORDINACI PLOCH A KORIDORŮ VPS A VPO – viz 7.8., návrh ÚP není ve střetu s regionálním (a ani lokálním) ÚSES.

9. – 13. – netýká se řešeného území

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD - návrh ÚP Postupice respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány, případně nemají na řešené území vliv.

g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

§ 53 odst. 4 b) stavebního zákona

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí je posíleno vymezením části ploch do ploch přírodních, řešené území je z velké části zalesněno, krajinná zeleň je vázána na údolnice a v zemědělské krajině se příliš nevyskytuje, ÚP navrhuje doplnění krajinné zeleně a ploch určených ke změně kultury na trvalý travní

porost. Součástí návrhu nejsou žádné funkce, nebo stavby v území, které by mohly přírodní prostředí ohrozit.

Koncepce ÚP předpokládá postupný relativně dynamický růst obce do možné kapacity zastavitelných ploch, které jsou navázány na zastavěné území a přístupové komunikace.

Stávající zemědělské areály jsou stabilizovány, stejně tak i plochy výroby. Rozvoj výroby je pouze stabilizací stávajících ploch, které z důvodu definice zastavěného území nelze do něj zařadit. Jediná návrhová plocha pro rozvoj zemědělské výroby odpovídá požadavku malého hospodářství, které navazuje na současný stav v zastavěném území.

Hospodářský rozvoj je dán v podstatě výhradně návazností na blízký Benešov a Vlašim, a dále na dojezd do Prahy. Obec má ale významný potenciál pro rekreaci, zejména při dalším zvyšování počtu obyvatel a tím i doplnění a zkvalitnění v oblasti služeb.

Soudržnost společenství obyvatel je posílena omezením rozvoje oproti platnému ÚP, kde byl počet ploch zcela neadekvátní požadavkům na udržitelnost rozvoje. Návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury venkovského charakteru sídel – u Postupic až příměstskému charakteru.

Ochrana architektonických hodnot:

- vymezení všech hodnot je přímo v textu ÚP

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně rozšíření. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

Ochrana urbanistických hodnot:

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace.

Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot.

Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně - ochrana proti splachům – NZ 1 a 2, případně konkretizováno v krajinných úpravách K. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

V návaznosti na historickou zástavbu obce je zastavitelnost ploch v zastavěném území omezena na pozemky přilehlé k pozemním komunikacím. Zástavba je tak možná okamžitě bez nutných investic a odpovídá charakteru obce i tradiční zástavbě podle druhu sídla.

Výjimku tvoří Postupice, kde velká část rozvojových ploch je podmíněna vytvořením nové a posílením stávající VDI a VTI.

V jádru sídel vzniká vymezením ploch ZS kvalitní enkláva soukromých zahrad, které slouží k soukromé formě rekreace, možnosti umístění doplňkových chovatelských staveb apod. Z hlediska panorama sídla je výrazným kvalitativním prvkem v území. Zároveň tvoří i lokální migrační přechod (PÚR 20a) mezi jednotlivými pozemky.

Územní plán vymezil plochy změn v krajině, jejichž vyhodnocení je na konci odůvodnění jako samostatná tabulka.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP definoval typy staveb povolených podle §18, odst. 5 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území.

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně – NS. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v okolní zemědělské krajině.

h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

viz § 53 odst. 4 c) stavebního zákona

Při zpracování Územního plánu Postupice bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

Byla využita možnost členění plochy:

§4 Plochy bydlení se dále člení na:

- BC – bydlení v rodinných domech

Zdůvodnění: jedná se o vyčlenění ploch čistého bydlení v jinak historické zástavbě obytných staveb s doplňkovou zemědělskou funkcí (historické usedlosti)

- ZS zeleň – soukromá a vyhrazená

Zdůvodnění: V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití než stanovuje vyhláška. Důvodem přidání této plochy bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat. Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Vymezení plochy zahrad v zastavěném území bylo vedeno snahou o zajištění řešení, které z pohledu urbanistického vhodným způsobem zohlednilo přechod zástavby do volné krajiny. Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou) funkcí. **Z hlediska využití území jsou plochy ZS nedílnou součástí ploch bydlení** a je nutné je tak chápat i s ohledem na převod ploch od státu do majetku obcí.

§5 Plochy rekreace se dále člení na:

- RI – rekreace – plochy pro rodinnou rekreaci
- RH – rekreace – plochy pro hromadnou rekreaci

Zdůvodnění: každá z ploch je využívána pro zcela odlišný druh rekreace, který s sebou nese i požadavek na odlišný druh staveb, případně i plošných regulací.

§6 Plochy občanského vybavení jsou dále členěny na:

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH – občanské vybavení - hřbitovy

Zdůvodnění: Důvodem je využití jednotlivých ploch s ohledem na stávající funkci v území. OM je pak specifickou funkcí s podobnou regulací jako OV, ale upřednostňující (a umožňující) komerční charakter ploch a zástavby.

Plochy vymezených veřejných pohřebišť podrobnějším způsobem zohledňují již stávající funkci v této specifické ploše.

Plochy OS jsou sportovně rekreační plochy s možností umístění sportovního vybavení a zázemí, plocha s indexem x je nezastavitelná.

§7 Plochy veřejných prostranství se dále člení na:

- VP – veřejné prostranství
- ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

Zdůvodnění: u většiny ploch VP není důvodné rozlišovat zeleň od zpevněných ploch apod. Jsou ale části v území, kde je nutné striktně definovat výrazný podíl zeleně – zde v návrhu ZV (stabilizace stávající zeleně)

§8 Plochy smíšené obytné se dále člení na:

- BM – smíšené bydlení městské
- SBV – smíšené bydlení venkovské, usedlosti

Zdůvodnění: důvodem je rozdělení prostorových regulativů v sídle Postupice od ostatních sídel.

§19 Plochy specifické:

- ZO – zeleň ochranná
- SF1 – plocha specifická

Zdůvodnění: Plochy ZO – jsou vymezeny samostatně, jelikož jsou v návrhu příslušné jak ochraně proti hluku a jinému zatížení z dopravy, tak ochraně mezi bydlením (smíšeným bydlením) a funkcí OM. Plocha SF1 je vymezena, jelikož se jedná o vysoce kvalitní areál zapsané památky zámku Jemniště, včetně zámeckého parku.

- Ostatní plochy jsou nedělené, bylo možné je bez dalšího zařadit do jedné z ploch v souladu s vyhláškou.

Návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání vyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, viz samostatná příloha

- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu odevzdání návrhu pro společné projednání 05/2019; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

viz § 53 odst. 4 d) stavebního zákona

i.1) Ochrana veřejného zdraví

V území lze považovat za významný jev v oblasti ochrany zdraví zejména hluk z dopravy. Silnice II/112 je na okraji řešeného území a zatížení hlukem je významné, proto územní plán nenavrhuje rozvojové plochy v její blízkosti. Naopak nejbližší sídlo (Dobříčkov) má z hlediska ochrany proti hluku návrh ochranné zeleně směrem ke komunikaci.

Další zátěží je pak doprava z kamenolomu. ÚP nevymezuje žádný další rozvoj kamenolomu, plocha je stabilizována tak, jak ji vymezil stávající územní plán. Doprava z kamenolomu je tak stávající zátěží, se kterou musí stavebníci počítat a ÚP nevnaší do území zvýšení její kapacity. Lze tedy konstatovat, že návrh ÚP nemá vliv na stávající zatížení (bohužel ani zlepšení) – viz c.1.3.

i.2) Radonové riziko

Podle mapy radonového rizika leží jižní část zájmového území v oblasti s převažujícím středním radonovým indexem rizika z geologického podloží, zatímco část severní s převažujícím vysokým radonovým indexem. Vysoké radonové riziko znamená investiční a technickou náročnost technologie výstavby konkrétní stavby, je mimo podrobnost ÚP.

V oblasti koncepce ÚP není specifický požadavek, střední radonové riziko je v místech zvýšených krajinných hodnot a mimo rozvojové části území. Směřování zástavby podle radonového rizika by bylo zcela nekonceptní a nesmyslné.

i.3) Ochrana území před povodněmi

V území jsou plochy povodní, vázané na tok Chotýšanka. V záplavovém území není navrhována žádná zástavba.

Součástí řešení koncepce krajiny jsou protierozní opatření, včetně retenčních opatření ke snížení vzniku lokálních povodní.

i.4) Ochrana ložisek nerostných surovin

V území je dobývací prostor č. 70413 Mladovice, výhradní ložisko č. 3026800 Mladovice a CHLÚ č. 02680000 Postupice; v žádné z ploch není navrhována žádná rozvojová plocha, stávající jsou stabilizovány v rozsahu dle platného ÚP.

i.5) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Jsou vymezena na toku Chotýšanka, zastavitelné plochy se jich nedotýkají. Záplava však zasahuje do části zastavěného území.

Návrh ukrytí osob

V území nejsou žádné stavby pro potřeby ukrytí osob. Část staveb má vlastní sklepy.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít prostory obecního úřadu, školy a sokolovnu. Celková kapacita je cca. 200 osob.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Hostinec Fara, restaurace na zámku Jemniště, Školní jídelna – celková kapacita až 200 jídel za den.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít půdní prostor nad sokolovnou, případně na obecním úřadě.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Nejbližší praktický lékař je přímo v Postupicích, dále Vlašimi nebo Divišově, nemocnice pak v Benešově.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s odvozem mimo řešené území.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Nejbližší Městský vodovod Benešov, obec nemá vlastní cisternu na pitnou vodu. Vodovody Lhota Veselka a Postupice jsou oddělené, lze je využívat střídavě.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie, jednotka SDH disponuje malou elektrickou centrálou.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

V sídlech i jejich okolí je možnost čerpání přímo z rybníků, zásobování z toku Chotýšanka je problematické s ohledem na nestálou hladinu toku. Konkrétní řešení požární vody řeší požární řád obce.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

V území není žádná vhodná plocha, nejbližší ČS PHM Benešov.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K účelu lze využít stávající plochu fotbalového hřiště nebo parkoviště u Jemniště.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pro pohřebnictví lze využít nejbližší hřbitov v Postupicích, jiné plochy v území nejsou.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné z pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémový. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody z rybníků.

Přímo v obci Postupice je jednotka SDH s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS je z Benešova 10 minut, další jednotky SDH: Jemniště, Nová Ves, Dobříčkov.

Obecní vodovod má omezenou kapacitu pro hasicí zařízení, požadovaný průtok a tlak je nestálý.

Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Z požadavku stanoviska KÚSK vyplývá požadavek na zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Postupice na udržitelný rozvoj území v částech A. a dále C. až F. dle Přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a dle přílohy stavebního zákona.

Bude doplněno v procesu pořizování ÚP.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

Bude doplněno v procesu pořizování ÚP.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Bude doplněno v procesu pořizování ÚP.

m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

Obecné zhodnocení návrhu v sídle Postupice:

Zástavba je prakticky ukončena na volných zasíťovaných pozemcích, další nejsou k zástavbě připraveny. Zástavba je tak velmi blokována majetkoprávními vztahy. Východní část území je dále natolik „svázaná“ technickými limity, že na této straně Postupic prakticky nelze dále stavět. Jižní okraj zástavby je definován vysoce kvalitní enklávou stávajících vilek nad rybníkem, s uzavřenou strukturou. Prakticky se tak dá počítat s výstavbou pouze západním směrem – obecně vzato se jedná o logický krok i z hlediska dostupnosti sídla – stávající enkláva socialistické parcelace na východním okraji sídla vybočila na východ z centra, které se tak dostalo až do okrajové pozice.

Západní zástavba tak umístí historické centrum opět do centrální pozice v sídle, výběžky hodnotných přírodních ploch navíc nevytvoří kobercovou zástavbu, ale (v souladu s požadavky ZÚR) optimálně široký pás zástavby podél komunikací (stávajících i nově navržených nebo rozšířených) prostřídáný výběžky krajinné zeleně přecházející plynule do zeleně sídelní.

Ostatní sídla nelze takto komplexně kompozičně definovat, zastavitelné plochy mají konkrétní návaznost na své umístění v sídle, odůvodnění jednotlivých ploch je v samostatné příloze (tabulkové) na konci textu.

m.1) Osídlení, domovní a bytový fond:

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze na okrajích sídel, k dotvoření stávající urbanistické struktury, případně v místech, kde probíhá zástavba podle předchozího (dosud platného) ÚP.

Návrh ploch plně odpovídá nadprůměrnému přírůstku, který je odůvodněn dopravní dostupností, vybaveností a výrazně nižšími cenami pozemků v porovnání např. s Benešovem.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v samostatné tabulkové příloze.

Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území a k tomuto účelu byly v grafické části vymezeny. Tyto plochy mohou být využity pro bydlení v případě, že budoucí investor odpovídajícím způsobem zajistí dopravní napojení staveb na stávající pozemní komunikace. Vzhledem k dlouhodobé blokaci majetkoprávní ale ve většině případů nelze předpokládat významné zahušťování zastavěného území. Výjimku tvoří několik oddělených pozemků v sídle Postupice.

m.2) Občanské vybavení

Návrh ÚP stabilizuje stávající OV, nevymezuje nové plochy OV. Návrh ale umožňuje případné umístění OV i do staveb v jiných plochách.

Návrh ÚP předpokládá odůvodněný nárůst počtu obyvatel, s tím souvisí i požadavek na růst vybavenosti, zejména školy. Současná kapacita školy není pro nárůst vyhovující, z hlediska návrhu ÚP ale plocha OV umožňuje případnou přístavbu školy. V návaznosti na stávající areál školy není žádný volný pozemek, vymezení bez návaznosti na stávající areál nemá logiku. Naopak stávající plocha rozvoj umožňuje.

Mateřská škola může být umístěna např. i v ploše OM, může být i komerčního charakteru a její trvání v území bude poplatné okamžitému vývoji v demografickém růstu.

ÚP proto nevymezuje žádné rozvojové plochy pro školství nad rámec stávajících.

Pozn.: v případě skutečně dramatického růstu počtu obyvatel lze k dostavbě školy využít i současné sportovní plochy školy a jako sportoviště využít navazující obecní sportovní plochy, které ÚP stabilizuje. Určitou možnost umístění sportovního vybavení umožňuje i vymezená plocha ZV v návaznosti na plochy OS.

m.3) Výroba, hospodářství

Obec je historicky zemědělská, ale zároveň má i drobnou výrobu a další smíšené využití. V dalších sídlech je rovněž zemědělská produkce. Plochy v území (zejména v sídle Postupice) jsou pak vymezeny jako smíšené a OM – umožňující nerušící výrobu a smíšené využití, zejména v oblasti služeb. Obec má značný potenciál turistického využití (např. jako výchozí stanice pro cykloturistiku – i pěší – zejména ve vazbě na procházející železniční trať.

Nové rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu jsou konkrétním požadavkem vlastníka (Želichov) v návaznosti na stávající areál. Obecně lze ke koncepci konstatovat, že stávající plochy jsou pro záměry drobného zemědělského podnikání dostačující.

V území je několik koňských farem, jejich plochy jsou vymezeny dle stávajícího využití, případný růst je povětšinou v pozici zemědělských staveb podle §18. odst.5. Další růst formou zastavitelné plochy není v území žádoucí.

m.4) Rekreace

Nepočítá se s výstavbou staveb individuální ani hromadné rekreace. Důvodem je zejména vysoká kvalita prostředí přírodního prostředí. Další chatová zástavba je tak v území nežádoucí.

Prostupnost území je stabilizována vymezením ploch silniční dopravy na polních cestách, místních a účelových komunikacích, a přístupové v koridorech prostupnosti, většinou na plochách NS.

Návrh dále stabilizuje plochy pro sport a rekreaci OS.

Návaznost na služby – viz m.3)

Obec Postupice leží na železniční spojnici Benešov – Vlašim, Trhový Štěpánov. Obec sama o sobě má velký potenciál pro poznávací i pobytovou rekreaci – přímo v území je zámek Jemniště.

Železnice ale spojuje v podstatě Konopiště, zámek a park Vlašim a pěšky z Trhového Štěpánova až Kácov. Na trase je dále Blaník a další množství turistických lákadel v dosahu jednodenních výletů. Systém okružních pěších tras a cyklotras lze velmi dobře kombinovat s železniční dopravou až směrem k Posázaví.

K využití pro pobytovou rekreaci přímo vybízí zatím nízká cena pozemků a tím i snížená cena investice do rekreační vybavenosti.

m.5) Veřejná infrastruktura

ÚP nevymezuje žádné nové koridory nebo trasy ing. sítí s výjimkou návrhu plochy pro ČOV v Dobříčkově a rozšíření ČOV v Postupicích, jelikož stávající stav rozvodů el. energie je vyhovující a případné posílení jakékoliv trasy se nevylučuje. Obec má vodovod.

Umístění nových sítí je dáno územním rozhodnutím a nejedná se o návrh nebo úpravu koncepce. Koridory nebo jiné vymezení v území tak není zapotřebí.

Dopravní infrastruktura je stabilizována, lokálně je navržen její rozvoj na úrovni místních nebo účelových komunikací, pro rozvojové plochy jsou nové nebo rozšířené plochy DS v souladu s požadavky právních předpisů.

Koridor rezervy pro úpravu trasy VVN 110kV je zpřesněn a respektován, v koridoru je přímý návrh rozvojových ploch. Důvodem je jejich využitelnost v případě zpřesnění trasy a jejího OP bez další nutné změny ÚP.

m.6) Hygiena ŽP

Návrh ÚP nemění žádnou z koncepcí, v území je stávající lom (TN).

m.7) Vodní režim v krajině

Návrh ÚP nemá vliv na režim v krajině, pro nové plochy rodinného bydlení je požadavek na 100% však na vlastním pozemku. Zvětšení zpevněných ploch komunikací je vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám zanedbatelný, obec má dešťovou kanalizaci (místy jen povrchovou), jejíž odtok je relativně bezproblémový.

Návrh krajinných opatření vede k významnému zvýšení retenční kapacity území. Navrhované vodní plochy rovněž poskytnou určitou kapacitu retence dešťových vod v krajině, stejně tak i ochrana nivních půd, vymezených do ploch přírodních, nebo NS.

m.8) Ochrana přírody a krajiny

Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území. ÚP naopak vymezuje značnou část ploch jako plochy přírodní, a to nejen v plochách ÚSES, ale i u ploch, kde je charakterizována zvýšená krajinná nebo přírodní hodnota. Hlavní výkres je doplněn koncepcí zeleně, kde je koncepce vymezena jako doplnění a stabilizace stávajících hodnotných ploch krajinné a sídelní zeleně.

Součástí návrhu jsou krajinná opatření ke zvýšení ekologické stability území, jejich vymezení je podle dostupných podkladů ve vhodných plochách, které zaručují dostatečnou ochranu krajiny, ale i zástavby proti nepříznivým vlivům v území – eroze, splachy.

m.9) ZPF a ochrana lesa

Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy výhradně v rozsahu potřebném pro rozvoj obce, který je v území díky místním podmínkám nadprůměrný. Upřednostněn byl rozvoj v dosahu stávajících komunikací v přímé návaznosti na zastavěné území, případně v plochách proluk mezi stávající zástavbou. Umístění výhradně v plochách nízké ochrany ZPF by bylo prakticky nemožné – důvodem je stabilizace některých ploch vydanými rozhodnutími podle platného ÚP. Nový ÚP tak tyto plochy stabilizuje, ale kde bylo možné, tak je z návrhu vypouští. Prakticky tak byly ponechány jen plochy, které odpovídají (zejména v sídle Postupice) budoucí koncepci rozvoje (viz rozsah návrhových ploch a rezerv).

Územní plán zajišťuje územní ochranu lesních pozemků, návrh na odnětí není, naopak je součástí ÚP návrh na zalesnění – v místech, kde již probíhá řízení k zalesnění (vyjmutí ze ZPF), případně, kde se na základě požadavku vlastníka chystá. Nikde nejsou vytvářeny samoučelné nové lesy, všude se jedná o doplnění okrajů lesa a k zabezpečení jeho celistvosti.

m.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

Plocha ložiska, CHLÚ i dobývacího prostoru je územním plánem stabilizována v ploše TN, bez dalšího rozvoje v tuto chvíli.

m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území:

Viz samostatná tabulka na konci textu podle lokalit.

m. 12) Odůvodnění návrhu ÚSES a krajinných opatření (změn v krajině):

(Oprávněný projektant ÚSES: Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845, provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Postupice)

V roce 2019 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí v území. Jako podklad k upřesnění byly použity:

- 2. ÚPO Postupice (1999), včetně navazujících změn.

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Benešov a Vlašim (2016);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Územní systém ekologické stability vychází z předchozí územně plánovací dokumentace (ÚPO Postupice, KPÚ katastrů Roubíčková Lhota, Jemniště, Postupice, Nová Ves a Milovanice).

Názvy a kódy prvků lokální úrovně ÚSES nejsou převzaty z předchozí ÚPD; u všech prvků byl doplněn (chybějící) originální název dle místních názvů a doplněn kód postupným číslováním všech prvků (1-45). Názvy a kódy prvků regionální úrovně ÚSES jsou převzaty z platných ZÚR Středočeského kraje.

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD: Bystřice, Chotýšany, Jankov, Popovice, Struhařov, Veliš, Vlašim. Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Postupice byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezování ÚSES (MŽP, 2017) a dalších metodických postupů.

m 12.1. BIOGEOGRAFIE

Území spadá do bioregionu 1.22 Sázavský bioregion (více viz Biogeografické členění ČR, Culek a kol.). Nejčastěji zastoupenými biochorami jsou 4PR a 4PS, méně častá je 4BR a 4VS, okrajově do území zasahuje biochora 4BL. Zastoupené biochory jsou vzájemně příbuzné reliéfem, substrátem i vegetačním stupněm. Území je z hlediska biogeografie homogenní.

Biochory v řešeném území byly s ohledem na trasování os ÚSES posouzeny z hlediska podobnosti. Blízkost byla posouzena z hlediska vegetační stupňovitosti, georeliéfu a substrátu. Přednostně byly při upřesňování trasování os koridorů voleny biochory podobné – blízké, případně náhradní tak, aby převážná většina biokoridorů měla modální charakter. Popřípadě bylo voleno trasování co nejpodobnějšími STG.

m 12.2. PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ:

m 12.2.1. REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ

RBC 946 Jezviny (99 ha)

Lesní RBC, upřesněno vymezení převzaté ze ZÚR. Vymezeno dle hranic lesa, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty, hranice lesních porostů atp.).

RBK 387 Podhrázský rybník - Jezviny (1,6 km v řeš. úz.)

Lesní RBK, upřesněno vymezení převzaté ze ZÚR. Vymezeno dle hranic lesa, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty, hranice lesních porostů atp.). Západně za hranic RBC vybíhá RBK z koridoru ZÚR z důvodu zahrnutí mapovaných biotopů (plochy přirozeného lesa), pro osu RBK charakteristických. Do RBK pro dodržení maximálních délkových parametrů bylo vloženo LBC 1.

RBK 1321 Jezviny - Pod Hůrou (3,7 km v řeš. úz.)

Lesní RBK, upřesněno vymezení převzaté ze ZÚR. Vymezeno dle hranic lesa, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty, hranice lesních porostů atp.). Do RBK pro dodržení maximálních délkových parametrů bylo vloženo LBC 2.

Úsek RBK u Dobříčkova byl oproti ZÚR v návrhu ÚP posunut severním a západním směrem, za hranice zastavěného a zastavitelného území, aby nedocházelo ke kolizi ve způsobech využití. RBK tak, jak je trasován v ZÚR, vede přímo přes zastavěné a zastavitelné plochy, které zde byly vymezeny v platné ÚPD již ve chvíli, kdy vymezení ÚSES v ZÚR vznikalo. Nejedná se tedy o nové rozvojové plochy. V následující aktualizaci ZÚR je vhodné tento úsek RBK vypustit a nahradit trasováním osy RBK v jižním směru, dnes vymezené na lokální úrovni. Tato variantní „jižní“ trasa je z hlediska kolize využití ploch bezproblémová, navíc z hlediska konektivity systému se jedná o vhodnější řešení. Tato „jižní“ varianta byla vymezena v parametrech odpovídajících regionální úrovni, včetně vložení lokálních biocenter tak, aby byly dodrženy maximální délkové parametry pro jednotlivé úseky RBK.

m 12.2.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ

LOKÁLNÍ BIOCENTRA

LBC 1 Kavčí rybník (8,1 ha)

Nově vymezené lesní LBC, vloženo do RBK. LBC posunutá oproti původnímu vymezení jihozápadním směrem. Vymezeno na kontaktu prostředí, v místě, kde RBK překonává údolí potoka. Vymezeno dle hranic typů lesních porostů, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 2 Pozovský potok (5,1 ha)

Nově vymezené lesní LBC, vložené do RBK. Vymezeno v místě křížení s lokální osou ÚSES a na kontaktu prostředí, v místě, kde RBK překonává údolí potoka. Vymezeno dle hranic typů lesních porostů, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 3 U Požáru (4,7 ha)

Nově vymezené lesní LBC, vložené do LBK (v aktualizaci ZÚR je doporučení převzetí této osy do regionální úrovně). Vymezeno z důvodu dodržení maximálních délkových parametrů úseku (budoucího) RBK. Vymezeno v místě přechodu prostředí. Vymezeno dle hranic typů lesních porostů, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 4 Drábův rybník (11,5 ha)

Kombinované LBC, vložené do LBK (v aktualizaci ZÚR je doporučení převzetí této osy do regionální úrovně). Vymezeno v místě křížení s lokální osou ÚSES a na kontaktu prostředí, v místě, kde RBK překonává údolí potoka. Vymezeno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.). Oproti vymezení v předchozí ÚPD mírně zvětšeno v severozápadní části. LBC vymezeno v rámci KPÚ.

LBC 5 Na vraníku (5,4 ha)

Nově vymezené kombinované LBC, vložené do osy RBK pro splnění max. délkových parametrů koridoru. Vymezeno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.). Vymezeno v rozsahu plochy ÚSES v předchozí ÚPD.

LBC 7 Pod Budkovskou cestou (4 ha)

LBC vymezeno dle KPÚ, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 10 Ve Mlýnku (5 ha)

LBC vymezeno dle KPÚ, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 12 Ohrada (4,4 ha)

LBC vymezeno v místě dle původní ÚPD, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 14 Stibalky (6,6 ha)

Nově vymezené nivní LBC, oproti umístění v předchozí ÚPD posunuto západním směrem do míst, která lépe odpovídají charakteru osy LBK. Vymezeno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 17 Prameny Pozovského p. (4,9 ha)

Nově vymezené LBC v místě kontaktu dvou os LBK, na kontaktu prostředí. Oproti rozsahu plochy ÚSES v předchozí ÚPD byla přidána plocha na jihovýchodě LBC. Vymezeno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 21 U Vrbětína (5,3 ha)

Nově vymezené LBC vložené do RBK. Vymezeno z důvodu návaznosti systému na území sousední obce a z důvodu konektivity systému – na přechodu dvou odlišných prostředí. Oproti umístění LBC v předchozí ÚPD bylo posunuto západním směrem do míst, která lépe vyhovují z hlediska funkčnosti systému (přechod stanovišť, maximální délka navazujícího LBK).

LBC 23 Horní novoveský ryb. (3,4 ha)

LBC vymezeno dle KPÚ, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 25 Pod Lečí (7,1 ha)

Nově vymezené nivní LBC. Oproti předchozí ÚPD je LBC posunuto jižněji do míst, která jsou z hlediska ekologické stability kvalitnější, navíc do místa napojení dvou LBK. Vymezeno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 27 Sv. Jan (5,4 ha)

LBC vymezeno dle KPÚ, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 29 Dolejší ryb. (7,5 ha)

LBC vymezeno dle KPÚ i předchozí ÚPD, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.). Nově jsou zahrnuty plochy v nátokové zóně rybníka, které mají z hlediska biodiverzity větší potenciál.

LBC 31 Milovanice (3,6 ha)

Nově vymezené kombinované LBC v místě kontaktu dvou odlišných prostředí. LBC bylo vymezeno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 35 Ořešnice (11,9 ha)

Lesní LBC, vymezení převzato z pův. ÚPD, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 37 Slatinec (4,8 ha)

LBC vymezeno dle KPÚ, upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 39 Holčovický p. (3,6 ha)

Kombinované LBC plocha vymezena dle KPÚ, kde je z části vymezena jako biokoridor. Upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBC 41 Za lesy (4,1 ha)

Nově vymezené kombinované LBC. Biocentrum bylo vymezeno z důvodu dodržení délkových parametrů lokální osy, biokoridoru (navazující LBK 40 a 42). Tato osa byla nově vymezena z důvodu optimálního rozložení funkčního systému ÚSES v území, ale také takto navazuje na systém vymezený na území obce Chotýšany. Na území Chotýšan je vloženo LBC umístěno severněji. Lokalizace na území Postupic je stanovištně v rámci osy vhodnější. LBC bylo vymezeno dle hranic lesních typů, skutečných hranic lesa a hranic KN. Zahrnuje EVL Vlašimská Blanice.

LBC 44 Obecní ryb. (3,3 ha)

Nově vymezené kombinované LBC v místě kontaktu dvou odlišných prostředí. V místě, kde dle původní ÚPD je trasován LBK. LBC bylo vymezeno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LOKÁLNÍ BOKORIDORY

LBK 1321-A Jezviny – Pod Hůrou

LBK vymezen v parametrech RBK tak, aby v následující Aktualizaci ZÚR mohl být převzat jako náhrada za nevyhovující trasování současného RBK ze ZÚR okolo Dobříčkova. LBK vymezen dle hranic typů lesních porostů a hranic KN.

LBK 1321-B Jezviny – Pod Hůrou

LBK vymezen v parametrech RBK tak, aby v následující Aktualizaci ZÚR mohl být převzat jako náhrada za nevyhovující trasování současného RBK ze ZÚR okolo Dobříčkova. Koridor vymezen rámcově v ose trasování RBK dle KPÚ Roubíčkova Lhota (pro mnohé nedostatky řešení v KPÚ). Nové vymezení využívá více stávající porosty v krajině, je trasováno po plochách půd s nižší bodovou výnosností, resp. po půdách z hlediska opatření v krajině problematických (eroze, vodní režim). Výsledné řešení je oproti návrhu prvku v KPÚ ekonomičtější s ohledem na zábory půdy a veřejné prostředky.

LBK1321-C Jezviny – Pod Hůrou

LBK vymezen v parametrech RBK tak, aby v následující Aktualizaci ZÚR mohl být převzat jako náhrada za nevyhovující trasování současného RBK ze ZÚR okolo Dobříčkova. Trasování vede nejkratší možnou variantou k LBC 5, navíc po plochách, které jsou z hlediska vodního režimu krajiny a eroze problematická. Dochází tak ke sloučení více funkcí návrhové plochy krajinné. Vymezen byl koridor dle

skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu hydromorfních půd, dalších návrhů v krajině (cestní síť, koridor prostupnosti, návrhy z KPÚ).

LBK 6 Drábův rybník - Pod Budkovskou cestou

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 8 Pod Budkovskou cestou - Budkovský p.

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 9 Drábův rybník - Ve Mlýnku

Nivní LBK trasování převzato z ÚPD a KPÚ, oproti tomu bylo upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií v krajině (cesty atp.).

LBK 11 Ve Mlýnku – Kalamajka

Nivní LBK trasování převzato z ÚPD, oproti tomu bylo upřesněno dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií v krajině (cesty atp.). Zajištěna návaznost na území obce Chotýšany.

LBK 13 Ohrada – Stibralky

Nově vymezené trasování nivního LBK. Pro zajištění stanovištní spojitosti osy ÚSES (nivní) bylo třeba oproti předchozí ÚPD Postupic přeložit LBK na plochy ležící opravdu v údolní nivě, podél vodního toku. LBK byl vymezen dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK15 Stibralky - Ve Mlýnku

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK16 Ohrada - Prameny Pozovského p.

Přechodný LBK byl z části vymezen dle původní ÚPD, ovšem stejně jako u LBK 13 bylo třeba posunout trasování v jeho východní části tak, aby vedl v údolní nivě, podél vodního toku. Jedná se navíc o řešení, které je z hlediska záborů půdy a nároků na veřejné prostředky úspornější. LBK byl vymezen dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK18 Prameny Pozovského p. - Pozovský potok

Nivní LBK vymezený dle původní ÚPD, pouze upřesněn dle skutečných hranic typů lesních porostů, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 19 Pozovský potok - Pod Rymburským

Nivní LBK vymezený dle původní ÚPD, pouze upřesněn dle skutečných hranic typů lesních porostů, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.). LBK navazuje na systém ÚSES na území obce Struhařov.

LBK 20 Prameny Pozovského p. - Pod Lečí

Přechodný LBK byl z větší části vymezen dle původní ÚPD, pouze ve své severní části je LBK veden podél hranice nové zástavby tak, aby nedocházelo k dělení zemědělských pozemků na obtížně hospodařitelné malé plochy. LBK byl vymezen dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 22 U Vrbětína - Horní novoveský ryb.

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 24 Horní novoveský ryb. - Pod Lečí

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 26 Pod Lečí - Sv. Jan

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 28 Sv. Jan - Dolejší ryb.

Nivní LBK vymezený dle původní ÚPD, pouze upřesněn dle skutečných hranic typů ploch v sídle, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.), ev. dle vymezených hranic záplavového území.

LBK 30 Dolejší ryb. - Ve Mlýnku-Kalamajka

Nivní LBK vymezený dle původní ÚPD, pouze upřesněn dle skutečných hranic typů ploch v krajině, případně v sídle, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.), ev. dle vymezených hranic záplavového území. V severní části, v místě napojení LBK na území obce Chotýšany doplňuje nové vymezení chybějící část prvku v pův. ÚPD Postupic. Návaznost systému na území Chotýšan je zajištěna.

LBK 32 Milovanice - Dolejší ryb.

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 33 Milovanice - Holčovický p.

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 34 Ořešnice – Čestín

Nově vymezený LBK z důvodu doplnění návaznosti ÚSES na území Jankova. Koridor vymezen dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 36 Ořešnice – Slatinec

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 38 Slatinec - Holčovický p.

LBK vymezen dle KPÚ, upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.).

LBK 40 Holčovický p. - Za lesy

Nově vymezený LBK z důvodu doplnění návaznosti ÚSES na území Chotýšan. Trasování LBK je zároveň optimálním rozložením funkčního systému ÚSES v území. Koridor vymezen dle skutečných hranic typů lesních porostů, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.). Do plochy koridoru je zahrnuta plocha EVL Vlašimské Blanice.

LBK 42 Za lesy - Nesperská Lhota

Nově vymezený LBK z důvodu doplnění návaznosti ÚSES na území Chotýšan. Trasování LBK je zároveň optimálním rozložením funkčního systému ÚSES v území. Koridor vymezen dle skutečných hranic typů lesních porostů, skutečných hranic porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.). Do plochy koridoru je zahrnuta plocha EVL Vlašimské Blanice.

LBK 43 Ořešnice - Obecní ryb.

Nově vymezený kombinovaný LBK. Původní trasování koridoru v ÚPD postrádalo stanovištní konektivitu. Pro zajištění funkčnosti ÚSES by bylo třeba vložit do původního řešení lokální biocentrum, ev. biocentra. Nové trasování je z hlediska záborů půdy a nároků na veřejné prostředky úspornější variantou. Nové trasování je zároveň z hlediska metodiky ÚSES také variantou do budoucna funkční, navíc v sobě spojuje požadavky na realizaci dalších krajinných opatření (eroze půdy, ochrana VKP ze zákona – údolní niva, vodní tok). Koridor vymezen dle skutečných hranic porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty, technická infrastruktura atp.).

LBK 45 Obecní ryb. - Polánecký potok

Nivní LBK vymezen dle ÚPD, byl upřesněn dle skutečných hranic typů porostů v krajině, hranic parcel KN, výskytu mapovaných biotopů a dalších linií (cesty atp.). v západní části došlo ke změně trasování prvku tak, aby plochy LBK zahrnovaly stanoviště údolní nivy, podél vodního toku, která jsou pro osu charakteristická.

m 12.3. PRVKY RUŠENÉ A VYMEZENÉ MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

- v území nejsou rušené prvky ÚSES, pouze upravené, popis viz výše.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
STG	skupiny typů geobiocénů
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
v. s.	vegetační stupeň

n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Výpočet vychází z údajů pro středně velké a menší obce – 2,6 osoby na domácnost. Průměrný údaj pro ČR je 2,3. Faktický stav v území je 2,7, z hlediska „rozestěhování se“ je třeba pouze velmi malý počet pozemků. Prakticky se jedná o cca. 3,6%, z hlediska počtu parcel je to tedy pouze **19 pozemků**.

Rezerv v zastavěném území je minimum, prakticky lze konstatovat, že v zastavěném území není v tuto chvíli pozemek vhodný, nebo přímo určený k okamžité zástavbě. Pozemky jsou blokovány majetkoprávně, případně není okamžitý požadavek na zástavbu – nebo jsou naopak pozemky již řešeny povolením pro stavbu.

Celkově se jedná o rozvojové území, z počtu obyvatel ze sčítání 2011 – 1200 obyvatel, je k 1.1.2019 počet 1355. To je nárůst o 155 obyvatel (13%) za 8 let, z toho 88 za poslední dva roky! Lze tedy předpokládat další růst, podpořený návrhem infrastruktury (ČOV).

Z hlediska potřeb obce je ale třeba rozlišovat umístění v území. Dominantní rozvoj je v sídle Postupice, Lísek a Dobříčkov. U ostatních sídel je rozvoj dán místními požadavky na generační obměnu zástavby a bydlení mladých místních.

Dobříčkov:

Plochy DO01 a DO02 jsou zatím blokovány koridorem E5 (ZÚR), nelze tedy předpokládat okamžité využití. V návrhu tak zůstávají lokality 3 a 4, celkově cca. 14 pozemků. **Lze tedy předpokládat nárůst o cca. o 36 obyvatel.** V ploše za posledních 15 let přibýlo 15 objektů RD, rozvoj lze tedy pokládat za přiměřený s výhledem na dalších 10 – 15 let. Do doby úplného řešení vymezení trasy VVN (E502) se navíc jedná o jediné volné plochy v Dobříčkově – lokalita je přímo přístupná ze silnice Benešov – Vlašim, dobře dostupná i vlakem; zájem o bydlení je značný i s ohledem na vybavenost Postupic a výrazný cenový rozdíl mezi pozemky v blízkém Benešově a Dobříčkově (až 4x rozdíl cen).

Lísek:

Plochy doplňují strukturu sídla a jsou vymezeny v rozsahu cca. 34 pozemků, tj. 88 obyvatel. Z hlediska Lísku se jedná o více než 100% nárůst počtu obyvatel. Pro umístění a využití staveb RD je ale v tomto

případě rozhodující přímé vlakové napojení, přímá dostupnost vybavenosti v Postupicích a možnost budoucího připojení na ČOV v Postupicích.

Postupice:

Obec s plnou vybaveností, která má ale v současné době prakticky vyplněné veškeré stávající rozvojové plochy s infrastrukturou. Návrh ploch v Postupicích odpovídá nárůstu o cca. 140 pozemků, což je cca. 364 obyvatel. Nutno podotknout, že v části navrhovaných ploch je již vydáno rozhodnutí o umístění stavby a prakticky se tak jedná o cca. 5 pozemků méně. Největší rozvojová plocha PO02 má již vydané územní rozhodnutí na dělení pozemků, komunikaci a sítě. Po dohodě s vlastníky této plochy je plocha rozdělena na dvě etapy, kdy druhá etapa je cca. 40 pozemků, tzn. cca. 104 obyvatel. Praktický nárůst počtu obyvatel při 100% využití ploch včetně první etapy plochy PO02 je tedy 95 pozemků, což odpovídá počtu 247 obyvatel.

Z hlediska dosavadního rozvoje obce (cca. 60 obyvatel v těchto třech sídlech za dekádu) by tedy bylo možné konstatovat, že rozvoj je až nepřiměřený – s výhledem na cca. 40 let.

Z hlediska současného stavu je ale nutné vzít v úvahu:

1. V obci již nejsou žádné volné pozemky pro zástavbu, neexistují zasíťované rozvojové plochy – přirozený růst byl tedy brzděn již delší dobu
2. Oproti ostatním obcím a sídlům v okolí mají Postupice značný nárůst počtu obyvatel (úměrný obcím v bližším okolí Benešova)
3. Oproti ostatním obcím mají výhodu plné vybavenosti včetně ČOV a vodovodu
4. Oproti ostatním obcím mají dále výhodu přímého napojení na vlak (plocha PO01 – zpřístupnění vlaku)
5. Benešov právě řeší okruh a připojení na budoucí D3 tzv. Václavickou spojkou, což ještě dále zpřístupní i Postupice
6. Již dnes mají výbornou dostupnost do pracovištních center Vlašim a Benešov, zejména pak ale do Prahy.

Pokud by nárůst mohl být pouze dvojnásobný (stejně jako v Dobříčkově a Lísku), byly by již kapacity s výhledem pouze na 20 let. Při započtení potřeby dalších ploch pro rozestěhovávání se jsou tak **výhledové kapacity pouze v sídle Postupice s rezervou na 18 let.**

Pozn. Součástí návrhu jsou plochy rezerv, vymezené výhradně s ohledem na další možný rozvoj v případě potřeby. Sídlo Postupice má v okolí plochy s vyšší bonitou půdy, případně s požadavky na ochranu krajiny (niva). Praktický rozvoj je tak možný pouze západním směrem, jelikož východním směrem je kraj Postupic dále blokován technickými limity (plynovod, VN).

Lze tak konstatovat, že v přímém návrhu jsou vymezené plochy maximální možné s ohledem na vydaná rozhodnutí a plochy již vymezené platným ÚP, ze kterých návrh výrazně odebral.

Ostatní sídla v území:

Výpočet byl proveden na typickou velikost pozemku 1000m², z plochy byly vyčleněny zastavitelné části zahrad, které nenavazují na rozvojovou plochu pro bydlení. Praktická plocha pro rozvoj bydlení v celém území je tak cca. 34,6 ha, tzn. teoreticky až 900 obyvatel – což je nárůst až o 66%.

V ostatních sídlech je ale velikost pozemku převážně 1500 – 2000 m², tzn. že po odpočtu Postupic, Lísku a Dobříčkova, je rozvoj v rozsahu 14,2 ha. Při větší ploše pozemku se jedná o rozvoj v počtu cca. 70 pozemků, tzn. 182 obyvatel.

Při odpočtu obyvatel Dobříčkova, Lísku a Postupic se jedná o nárůst cca. 35% (515 + nárůst 182). Vzhledem k celkovému rozvoji lze konstatovat návrh rozvoje v horizontu 20 let, s dostatečnou rezervou.

Pozn.: u výše uvedených ostatních sídel jsou plochy návrhu dány většinou přímým požadavkem vlastníka na okamžitou zástavbu, nejedná se tedy o „developerské“ prodejní plochy, ale plochy dědičné – v rodině pro další generaci.

Obecný návrat mladé generace do původních sídel je zřejmý i z dalších obcí v okolí, důvodem je lepší dostupnost, možnost práce z domova, ale i významný rozdíl cen nájmu a pozemků oproti např.

Benešovu nebo Vlašimi, okraj Prahy znamená i 1000% rozdíl cen. Rodinné pozemky jsou naopak pro mladé zdarma.

Závěr:

Sídla Postupice, Dobříčkov a Lísek (dominantní rozvoj) mají při stávajícím rozvoji návrh ploch s rezervou až na 40 let. S ohledem na dynamický nárůst počtu obyvatel v Lísku a Dobříčkově a úplném vyčerpání stávajících ploch v Postupicích lze očekávat možný zrychlený růst (viz demografický vývoj za poslední dva roky), **kdy kapacita návrhových ploch je s rezervou na 20 let.**

Ostatní sídla mají s ohledem na stávající růst počtu obyvatel rozvoj nadimenzován **s rezervou na 20 let.**

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

Bude doplněno v procesu pořizování ÚP.

p) Vyhodnocení připomínek.

Bude doplněno v procesu pořizování ÚP.

Údaje o počtu listů

textová část odůvodnění, počet listů **37.**

z toho 1 list obsah odůvodnění a prázdnou stránku z důvodu formátu tisku

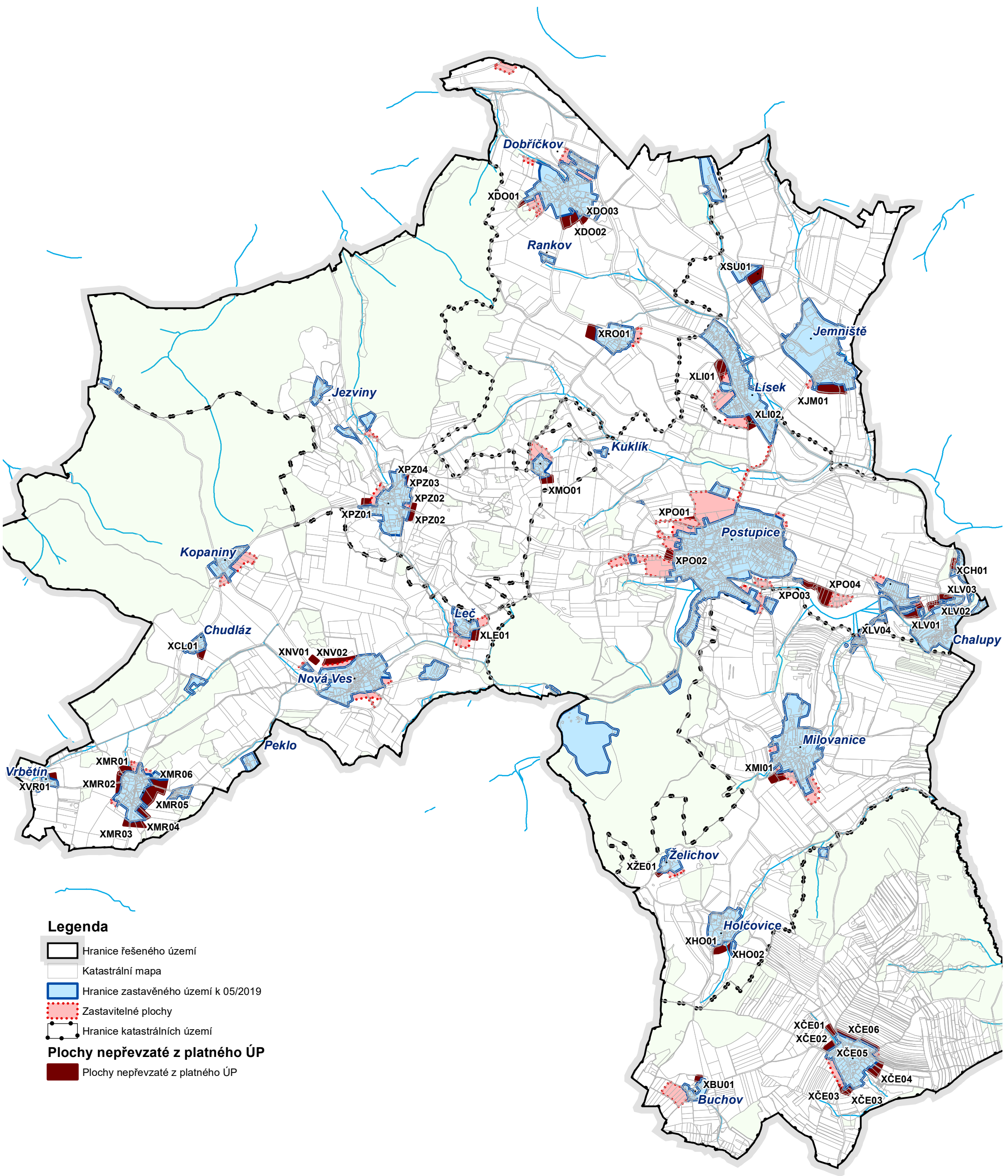
Přílohy:

SCH1 - schéma ploch nepřevzatých z platného ÚP do návrhu nového ÚP, součástí textu
Tabulky:

- Tabulka předpokládaných záborů ZPF
- Odůvodnění záborů ZPF
- Přehled odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch
- Přehled odůvodnění ploch změn v krajině
- Přehled odůvodnění ploch nepřevzatých z platného ÚP do návrhu nového ÚP,

B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 100000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000



Legenda

- Hranice řešeného území
- Katastrální mapa
- Hranice zastavěného území k 05/2019
- Zastavitelné plochy
- Hranice katastrálních území

Plochy nepřevzaté z platného ÚP

- Plochy nepřevzaté z platného ÚP

SCH1 - schema ploch nepřevzatých z platného ÚP do návrhu nového ÚP

Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Sídlo	Lok.	zp. Využití		zábor ZPF podle kultur				zábor ZPF podle tříd ochrany					kód BPEJ
				orná půda	zahradra	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
Čelivo - ČE	1	SBV	0,9158	0,4075				0,4075					7.29.11
		ZS		0,4839				0,4839					7.29.11
		DS		0,0244				0,0244					7.29.11
	2	DS	0,2843	0,0008							0,0008		5.37.46
		SBV		0,1432							0,1432		5.40.68
		ZS		0,1362							0,1362		5.40.68
Buchov - BU	1	SBV	2,4509	1,2960						1,2960			7.29.14
		ZS		1,0720						1,0720			7.29.14
		DS		0,0829						0,0829			7.29.14
Dobříčkov - DO	1	SBV	0,7270				0,0820			0,0820			7.29.14
		SBV					0,0284			0,0284			7.29.54
		SBV					0,3865			0,3865			7.37.15
		ZS					0,2300			0,2300			7.37.15
	2	SBV	0,6803	0,5516							0,5516		7.29.54
		SBV		0,1093						0,1093			7.37.15
		SBV		0,0194						0,0194			7.40.68
	3	SBV	0,4650	0,2170					0,2170				5.29.04
		SBV				0,0742			0,0742				5.29.04
		SBV		0,1570					0,1570				5.29.14
		SBV		0,0062						0,0062			5.37.15
	4	SBV	0,5392	0,4596						0,4596			5.29.04
		SBV		0,0796						0,0796			5.40.77
Kopaniny - KO	1	VS	0,4494	0,3570				0,3570					7.29.11
		VS		0,0925					0,0925				7.50.01
	2	SBV	1,6182	0,0060							0,0060		7.32.14
		SBV		1,0404						1,0404			7.37.15
		ZS		0,4867						0,4867			7.37.15
		SBV		0,0308						0,0308			7.37.45
ZS	0,0542						0,0542			7.37.45			
Leč - LE	1	SBV	0,4843				0,1230			0,1230			7.29.11
		ZS					0,1462			0,1462			7.29.11
		DS					0,0162			0,0162			7.29.11
		SBV		0,1041					0,1041				7.29.11
		ZS				0,0420				0,0420			7.37.15
		ZS				0,0216				0,0216			7.68.11
	2	DS	0,8728				0,0312				0,0312		7.68.11
		SBV		0,1827					0,1827				7.29.11
		ZS		0,2460					0,2460				7.29.11
		SBV				0,0876			0,0876				7.29.11
		ZS				0,0453			0,0453				7.29.11
		DS				0,0653			0,0653				7.29.11
		SBV		0,0464					0,0464				7.29.11
		ZS		0,0599					0,0599				7.29.11
	3	ZS	0,6025	0,0554						0,0554			7.68.11
		ZS				0,0525			0,0525				7.68.11
		ZS		0,0316					0,0316				7.68.11
		SBV		0,2454					0,2454				7.29.14
Lísek - LI	1	ZS	0,4678	0,2844					0,2844				7.29.14
		ZS		0,0728					0,0728				7.50.11
		SBV		0,2151					0,2151				7.50.11
		ZS		0,2068					0,2068				7.50.11
	2	DS	1,8719				0,0273			0,0273			7.50.11
		DS				0,0186			0,0186				7.50.11
		SBV		0,0016				0,0016					7.29.11
		ZS		0,0082				0,0082					7.29.11
		ZS		0,0993						0,0993			7.29.41
		SBV		1,1724					1,1724				7.50.11
2	ZS	1,8719	0,3009						0,3009				7.50.11
	DS		0,0584					0,0584				7.50.11	
	SBV				0,0724			0,0724				7.50.11	
	DS				0,0104			0,0104				7.50.11	
	SBV		0,1274					0,1274				7.50.11	
	DS		0,0209					0,0209				7.50.11	

	3	SBV	1,3936	0,2192				0,2192					7.29.11	
		SBV		0,6779						0,6779			7.29.41	
		ZS		0,4965						0,4965			7.29.41	
Lhota Veselka - LV	1	DS	0,6142				0,0417				0,0417		5.29.41	
		SBV					0,4850				0,4850		5.29.44	
		DS					0,0875				0,0875		5.29.44	
	2	SBV	0,3322				0,1937			0,1937			5.29.14	
		SBV			0,0707					0,0707			5.29.14	
		SBV					0,0196				0,0196		5.29.44	
		SBV		0,0483						0,0483		5.29.44		
Milovanice - ML	1	SBV	0,2274							0,2259			5.29.51	
		SBV			0,0015					0,0015			5.50.01	
	3	SBV	0,7609	0,4877					0,4877					5.15.10
		ZS		0,2017					0,2017					5.15.10
		DS		0,0642					0,0642					5.15.10
		ZV		0,0073					0,0073					5.15.10
	4	ZS	1,4034	0,6511						0,6511				5.47.02
		SBV					0,5900			0,5900				5.47.02
		ZS					0,1244			0,1244				5.47.02
		DS					0,0379			0,0379				5.47.02
	Moklíný - MO	1	SBV	1,6370	0,4009							0,4009		7.37.15
			ZS		0,1986						0,1986			7.37.15
DS			0,0769							0,0769			7.37.15	
SBV							0,4831				0,4831		7.37.15	
ZS							0,1867				0,1867		7.37.15	
DS							0,0981				0,0981		7.37.15	
SBV						0,0758					0,0758		7.37.15	
ZS						0,0801					0,0801		7.37.15	
DS						0,0368					0,0368		7.37.15	
Miroslav - MR	1	SBV	0,2365				0,1105			0,1105			7.50.11	
		ZS					0,1260			0,1260			7.50.11	
	2	ZS	0,3961				0,0708				0,0708		7.32.14	
		SBV					0,1792			0,1792			7.50.11	
		ZS					0,0909			0,0909			7.50.11	
		SBV					0,0544				0,0544		7.68.11	
		ZS					0,0009				0,0009		7.68.11	
	3	SBV	0,2486				0,0256				0,0256		7.32.44	
		ZS					0,2230				0,2230		7.32.44	
Nová Ves - NV	1	SBV	0,1380				0,1380			0,1380			7.50.11	
	2	ZS	0,9422				0,0682	0,0682					7.29.11	
		OM					0,1160	0,1160					7.29.11	
		ZS					0,1372				0,1372		7.32.41	
		OM					0,0394				0,0394		7.32.41	
		ZS					0,0879				0,0879		7.50.11	
	OM				0,4934				0,4934		7.50.11			
	3	SBV	1,1029				1,0735				1,0735			7.50.11
		DS					0,0294				0,0294			7.50.11
	4	SBV	0,4090				0,3248	0,3248						7.29.11
		SBV					0,0842				0,0842			7.29.51
		1	VP	0,1562				0,0560			0,0560			5.29.01
			VP					0,0010						5.29.11
VP							0,0039				0,0039			5.46.00
VP							0,0221				0,0221			5.46.10
VP						0,0732			0,0732					7.29.11
2		DS	6,9801	0,0555							0,0555			5.29.01
		BC		0,8230						0,8230				5.29.01
		VP		0,0305						0,0305				5.29.01
		DS		0,0461						0,0461				5.29.01
		BC		0,9020						0,9020				5.29.01
		DS		0,0045						0,0045				5.29.11
		DS		0,1419						0,1419				5.29.11
		BC		4,9286						4,9286				5.29.11
		VP		0,0335						0,0335				5.29.11
		BC		0,0063							0,0063			5.29.41
		DS		0,0083							0,0083			5.29.41
		3		DS	0,7457	0,0204							0,0204	
BC			0,6359							0,6359				5.29.11
BC			0,0707								0,0707			5.29.41
DS			0,0186								0,0186			5.47.10
4		BM	1,1904	0,2185							0,2185			5.29.11
		BM		0,9718							0,9718			5.47.10
		DS		0,0071							0,0071			5.29.11

Postupice - PO	5	BM	1,2239				0,0328				0,0328		5.29.41			
		DS		0,0104							0,0104		5.29.51			
		BM					1,0115			1,0115			5.47.10			
		BM			0,1449					0,1449			5.47.10			
		VP			0,0172					0,0172			5.47.10			
	6	BM	0,2790							0,2790			5.47.10			
	7	DS	3,0681	0,0063										5.29.11		
		BC		0,0453										5.29.11		
		BC					0,0607							5.29.11		
		DS		0,3266							0,3266			5.29.41		
		BC		2,1726							2,1726			5.29.41		
		BC					0,2831					0,2831			5.29.41	
	8	BC		0,1735						0,1735			5.29.41			
	8	SBV	0,5521				0,0186				0,0186			5.29.41		
		SBV		0,2089								0,2089		5.40.67		
		SBV					0,3247						0,3247		5.40.67	
	9	SBV	0,7593	0,7593								0,7593		5.40.67		
	10	BM	0,3840				0,0026				0,0026			5.29.51		
		BM					0,0091					0,0091		5.29.54		
		BM					0,1132					0,1132		5.32.04		
		ZS					0,1464						0,1464		5.68.11	
		BM					0,1127						0,1127		5.68.11	
	11	BM	0,3164				0,0018				0,0018			5.29.14		
		ZS					0,1067				0,1067			5.29.51		
		BM					0,1415					0,1415		5.29.51		
		BM					0,0130						0,0130		5.29.54	
		BM					0,0535						0,0535		5.73.11	
	12	ZS	0,2634		0,2634						0,2634			5.29.14		
	13	ZS	0,5053	0,4753								0,4753			5.29.01	
		ZS					0,0300						0,0300		5.29.01	
	14	SBV	1,4734	0,1255							0,1255			5.29.04		
		DS		0,0306							0,0306			5.29.04		
		SBV		0,9263								0,9263			5.29.14	
		ZS		0,2244								0,2244			5.29.14	
		DS		0,1667								0,1667			5.29.14	
	Pozov - PZ	1	SBV	0,8609	0,6941							0,6941			7.29.11	
			DS		0,1669								0,1669			7.29.11
	Roubíčkova Lhota - RL	1	SBV	0,1541	0,0885						0,0885				7.29.14	
			ZS		0,0599							0,0599			7.29.14	
			ZS		0,0056								0,0056			7.47.10
		2	SBV	0,6459	0,0255							0,0255				7.29.14
			ZS		0,0478							0,0478				7.29.14
			SBV		0,3984								0,3984			7.29.51
	ZS	0,1742									0,1742			7.29.51		
	TI	DO	TI				0,3343						0,3343		7.40.78	
TI	PO	TI				0,3884						0,3884		5.68.11		
Želichov - ŽE	1	VZ	0,4888			0,4888				0,4888				7.50.11		

KONTR. 43,0409 30,0850 1,8073 11,1487 4,0675 9,2830 15,2881 5,6650 8,7373 43,0409

CELKOVÝ PŘEHLED ZÁBORŮ ZPF

VZ	0,4888				0,4888				0,4888				0,4888
TI	0,7227				0,7227						0,7227		0,7227
SBV	17,0497	11,3529	0,7001	4,9967	2,1909	0,4877	7,6685	1,4050	5,2977	17,0497			
ZS	8,4140	6,0421	0,4350	1,9370	1,0577	0,7070	3,6185	0,8767	2,1541	8,4140			
BM	3,1059	1,1904	0,4239	1,4916		0,2185	2,4090	0,2902	0,1882	3,1059			
OM	0,6488			0,6488	0,1160		0,4934		0,0394	0,6488			
DS	1,8153	1,3213	0,0577	0,4362	0,2728	0,3459	0,4744	0,3870	0,3352	1,8153			
VP	0,2374	0,1372	0,0172	0,0830	0,0732	0,1211	0,0432			0,2374			
VS	0,4494	0,4494			0,3570		0,0925			0,4494			
BC	10,1018	9,5845	0,1735	0,3439		7,3956		2,7062		10,1018			
ZV	0,0073	0,0073				0,0073				0,0073			

KONTR. 43,0409 30,0850 1,8073 11,1487 4,0675 9,2830 15,2881 5,6650 8,7373 43,0409

CELKOVÝ PŘEHLED ZÁBORŮ ZPF V PLOCHÁCH BYDLENÍ

CELKEM 30,2573

Odůvodnění záborů ZPF

Sídlo	Lok.	zp. Využití	ha	Odůvodnění
Čelivo - ČE	1	SBV	0,9158	plocha z platného ÚP, plocha navazuje na stávající komunikaci; odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP
		ZS		
		DS		
	2	DS	0,2843	plocha z platného ÚP, V. třída ochrany ZPF
		SBV		
		ZS		
Buchov - BU	1	SBV	2,4509	plocha z platného ÚP; západní část zahrad byla doplněna z důvodu umístění doplňkových staveb na pozemku stejného vlastníka, zábor III. třídy ochrany ZPF
		ZS		
		DS		
Dobříčkov - DO	1	SBV	0,7270	plocha z platného ÚP, III. a V. třída ochrany ZPF
		SBV		
		SBV		
		ZS		
	2	SBV	0,6803	plocha z platného ÚP, V. třída ochrany ZPF
		SBV		
		SBV		
	3	SBV	0,4650	III. a V. třída ochrany ZPF plocha navazuje na stávající zástavbu a doplňuje okraj sídla do možného maximálního rozvoje; další část plochy je vzhledem k ÚSES zatím nevyužitelná
		SBV		
		SBV		
		SBV		
	4	SBV	0,5392	plocha z platného ÚP, III. a V. třída ochrany ZPF prakticky proluka v zasatveném území
SBV				
Kopaniny - KO	1	VS	0,4494	plocha z platného ÚP, není zařazena do zastavěného území, protože na pozemku není zapsaná stavba - faktické dnešní využití ale již nyní odpovídá návrhu odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP
		VS		
	2	SBV	1,6182	plocha z platného ÚP; východní část zahrad byla doplněna z důvodu umístění doplňkových staveb na pozemku stejného vlastníka, zábor V. třídy ochrany ZPF
		SBV		
		ZS		
		ZS		
Leč - LE	1	SBV	0,4843	plocha z platného ÚP, rozsah plochy byl upraven a severní část zařazena do ploch zahrad; faktický zábor se tak oproti platnému ÚP zmenšil odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP
		ZS		
		DS		
		SBV		
		ZS		
		ZS		
	2	DS	0,8728	plocha z platného ÚP, rozsah plochy byl upraven podle pozemkových hranic tak, aby vhodně doplňoval plochu mezi stávajícími komunikacemi; oproti platnému ÚP byla větší část plochy zařazena do ploch zahrad odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP; západní část doplněna z urbanistických důvodů - ke komunikaci, naopak část ponechána v zahradách (byť zastavitelných)
		SBV		
		ZS		
		ZS		
		ZS		
		ZS		
		ZS		
	3	SBV	0,6025	plocha z platného ÚP, III. třída ochrany ZPF
		ZS		
		ZS		

Lísek - LI	1	SBV ZS SBV DS	0,4678	plocha z platného ÚP, III. třída ochrany ZPF; oproti platnému ÚP plocha rapidně zmenšena
	2	SBV ZS ZS SBV DS DS SBV DS	1,8719	plocha z platného ÚP, rozsah plochy byl upraven a západní část zařazena do ploch zahrad, převážně III. a IV. třída ochrany ZPF odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP - pouze minimální část záboru (98 m2) - výběžek ze zastavěného území
	3	SBV SBV ZS	1,3936	plocha z platného ÚP, plocha navazuje na stávající komunikaci; odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP; 84% plochy je ve IV. třídě ochrany ZPF
Lhota Veselka - LV	1	DS SBV DS	0,6142	plocha ve IV. a V. třídě ochrany ZPF; plocha byla doplněna na okraji stávající historické zástavby z urbanistických důvodů - přímá návaznost na zastavěné území a komunikaci, využití plochy mezi komunikací a zástavbou k zemědělským účelům je téměř nemožné
	2	SBV SBV SBV SBV	0,3322	plocha z platného ÚP, III. a V. třída ochrany ZPF; zbylá část plochy z platného ÚP odebrána
Milovnice - ML	1	SBV SBV	0,2274	plocha z platného ÚP, III. a IV. třída ochrany ZPF
	3	SBV ZS DS ZV	0,7609	plocha z platného ÚP, rozsah plochy byl upraven - západní část plochy byla odstraněna a jižní část přidána odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP; jižní vymezená část nově navazuje na připravenou komunikaci, na kterou se řeší vydání územního rozhodnutí podle platného ÚP, odebraná část svým rozsahem téměř odpovídá ploše přidané
	4	ZS SBV ZS DS	1,4034	plocha z části z platného ÚP, III. třída ochrany ZPF; plocha doplněna tak, aby měla logickou návaznost na komunikaci a parcelaci, původní ÚP nijak neřešil majetkoprávní členění ploch
Moklín - MO	1	SBV ZS DS SBV ZS DS ZS DS	1,6370	plocha z platného ÚP, V. třída ochrany ZPF
Miroslav - MIR	1	SBV ZS	0,2365	plocha z platného ÚP, III. třída ochrany ZPF; část plochy vymezena jako ZS
	2	ZS SBV ZS SBV ZS	0,3961	jižní část plochy z platného ÚP, III. a V. třída ochrany ZPF; část plochy vymezena jako ZS, nově přidaná plocha přidala druhou pozemkovou parcelu, která odpovídá stávající zástavbě na východě; naopak odebrané plochy na západě nebudou z důvodu nivy nikdy určené k zástavbě
	3	SBV ZS	0,2486	plocha z platného ÚP, V. třída ochrany ZPF
	1	SBV	0,1380	plocha nově vymezená na III. třídě ochrany ZPF - požadavek vyplývá od vlastníka přilehlé nemovitosti - požadavek je odůvodněný a neznamená výrazný dopad na celistvost zemědělské plochy západním směrem
		ZS OM		plocha z platného ÚP, plocha navazuje na stávající areál podobného charakteru; odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP;

Nová Ves - NV	2	ZS OM ZS OM	0,9422	oproti platnému ÚP byla plocha značně redukována
	3	SBV DS	1,1029	plocha nově navržená, III. třída ochrany ZPF; návrh plochy vyplývá z omezení ochranou ZPF i systémem komunikační sítě v Nové Vsi - plocha je jediná vhodná k dalšímu rozvoji bydlení - má přímou návaznost na komunikace a je v nižší třídě ochrany ZPF
	4	SBV SBV	0,4090	plocha z platného ÚP, I. a V. třída ochrany ZPF
	1	VP VP VP VP VP	0,1562	plocha nově navržená - I. II. a III. třída ochrany; odůvodnění záboru - jedná se o plochu (fakticky koridor) ve veřejném zájmu - výhradně pro potřeby umístění spojovacího chodníku na zatížené silnici III. třídy, spojující sídlo Postupice a zastávku ČD, plocha může sloužit i k umístění sítě technického vybavení (kanalizace atd.)
Postupice - PO	2	DS BC VP DS BC DS DS BC VP BC DS	6,9801	plocha z platného ÚP - II. a IV. třída ochrany ZPF; odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP; - v ploše je již vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků, umístění sítě a komunikace; vzhledem k rozporu mezi původní katastrální mapou a současnou není v návrhu ÚP konkrétní vymezení komunikací dle ÚP; naopak ÚP stanovil pro plochu etapovitost zástavby, aby nevznikaly osamocené stavby uprostřed volné krajiny, ale aby byl růst plynulý směrem od zastavěného území
	3	DS BC BC DS	0,7457	dtto PO02, pouze navíc i malá část na III. třídě ochrany ZPF
	4	BM BM	1,1904	plocha z platného ÚP, II. a III. třída ochrany ZPF
	5	DS BM DS BM BM VP	1,2239	plocha na II., III. a IV. třídě ochrany ZPF, plocha z platného ÚP; rozšíření západním směrem zohledňuje majetkoprávní souvislosti, zábor II. třídy (71m2) je na jižním okraji lokality v místě stávající komunikace, jejíž část je vedena jako orná půda - zbytek komunikace není povětšinou ani zábořem
	6	BM	0,2790	plocha z platného ÚP, III. třída ochrany ZPF
	7	DS BC BC DS BC BC BC	3,0681	plocha z platného ÚP, II a IV. třída ochrany ZPF; odůvodnění - plocha z platného ÚP , doplnění na východní straně je faktické doplnění vzniklé proluky - mezi návrhem a stavem; doplnění je pouze na IV. třídě ochrany; zábor II. třídy je vzhledem k rozsahu lokality minimální
	8	SBV SBV SBV	0,5521	plocha z platného ÚP, IV. a V. třída ochrany ZPF; na pozemcích je již vydané platné stavební povolení
	9	SBV	0,7593	plocha z části z platného ÚP, rozšíření na západ pouze V. třída ochrany ZPF, na ploše je vydané platné stavební povolení, plocha na západ je rozšířena z důvodu majetkoprávních vztahů - jeden vlastník
	10	BM BM BM ZS BM	0,3840	plocha z části z platného ÚP, rozšíření na západ a sever pouze IV. a V. třída ochrany ZPF, důvodem k rozšíření plochy je tvar pozemku, kdy mezi nivní půdou zbývá volná plocha téhož pozemku, ÚP ho vymeziul jako zahradu ZS
		BM ZS		plocha z platného ÚP, III, IV. a V. třída ochrany ZPF; faktická proluka v zastavěném území

	11	BM	0,3164	
		BM		
		BM		
	12	ZS	0,2634	
13	ZS	0,5053	plocha z části z platného ÚP; pouze II. třída ochrany ZPF; odůvodnění: plochu nelze vymezit ve veřejném zájmu, ale jedná se o zábor pozemku jednoho vlastníka, který pro potřeby stávajících staveb v zastavěném území potřebuje vymezit doplňkovou část plochy jako obytnou zahradu - zábor je tak výhradně pro plochu soukromých zahrad.	
	ZS			
14	SBV	1,4734	plocha z platného ÚP, pouze ve III. třídě ochrany ZPF; na rozdíl od platného ÚP vymezena pouze východní část plochy, kde došlo k parcelaci; západní část plochy je převedena do rezerv	
	DS			
	SBV			
	ZS			
Pozov - PZ	1	SBV	0,8609	plocha z platného ÚP, plocha navazuje na stávající komunikaci; odůvodnění - I. třída ochrany ZPF - platný ÚP, západní výběžek plochy byl odebrán
		DS		
Roubíčkova Lhota RL	1	SBV	0,1541	plocha z části z platného ÚP, rozšíření na jih pouze III. třída ochrany ZPF, důvodem k rozšíření plochy je tvar pozemku vlastníka a vymezení zbylé plochy do nezastavitelné části zahrady ZSx
		ZS		
	2	SBV	0,6459	plocha z platného ÚP, III. a IV. třída ochrany ZPF;
		ZS		
TI	DO	TI	0,3343	zábor V. třídy ochrany ZPF, technicky (spád terénu) jediné místo, kde lze umístit ČOV, včetně přístupové komunikace
TI	PO	TI	0,3884	zábor V. třídy ochrany ZPF, stávající ČOV (nelze v zastavěném, protože není v evidenci jako stavba), plocha pro její intenzifikaci a rozšíření
Želichov - ŽE	1	VZ	0,4888	rozvojová plocha z platného územního plánu, pouze ve III. třídě ochrany - změna využití na zemědělskou výrobu; plocha zakončena na hranici II. třídy ochrany

Přehled odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch

Sídlo	OZN	Popis	Plocha (ha)
Čelivo	ČE01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného ÚP ponechána - odpovídá tradiční zástavbě ve druhé řadě za obvodovou komunikací (původní záhumenní cestou)	1,1941
	ČE02	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha rovněž ponechána z platného ÚP, vhodně tvarově doplňuje klín mezi komunikacemi, který zabíhá do zastavěného území	0,2843
Želichov	ŽE01	VZ - plocha pro rozvoj stávající zemědělské funkce sousední stavby zařazené v SBV; plocha z platného ÚP, návrh umožňuje rozšíření stávající zemědělské výroby i mimo stavby podle §18., odst.5;	0,4888
Buchov	BU01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plochy podle platného ÚP, v ploše jsou vydaná 4 platná stavební povolení, rozšíření zahrad na západ je z důvodu umístění doplňkových staveb i v zahradě mimo §18., odst. 5 - více odpovídá požadavku na obytnou zahradu u RD	2,4509
Dobříčkov	DO01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného ÚP, ponechána - fakticky se jedná o proluku mezi zástavbou na dvou stranách a lesem na straně třetí, plocha je neparcelovaná a po vyřešení zpřesnění rezervy pro trasování VVN je přímo vhodná k zástavbě	0,7270
	DO02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, dtto DO01 na druhé straně komunikace	0,6803
	DO03	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; nově doplněná lokalita, přímo přístupná z komunikace, po přeparcelaci umožňuje zokruhování komunikací a uzavírá zástavbu směrem k biokoridoru, urbanisticky uzavírá zástavbu	0,9075
	DO04	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného územního plánu, prakticky proluka v zastavěném území	0,5392
V Hronově	HR01	VS - stabilizace stávajícího smíšeného výrobního areálu - stávající plocha, kterou nelze vymezit do zastavěného území, protože přilehlá stavba je na sousedním katastru a areál není pod společným oplocením	1,0165
Chalupy	CH01	RI - stávající stavba na lesním pozemku, vzhledem k definici zastavěného území podle zákona bude trvale vedeno v návrhu, faktický stav	0,0032
	CH02	RI - stávající stavba na lesním pozemku, vzhledem k definici zastavěného území podle zákona bude trvale vedeno v návrhu, faktický stav	0,0031
Jezviny	JE01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného ÚP, jedná se o možnost výstavby jednoho domu na samotě, kde už dva domy stojí - z hlediska ÚP je záměr zajímavý, dojde k "uzavření" zástavby kolem rybníka	0,3188
Jemniště	JM01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného územního plánu, ponechána v návrhu - prakticky se jedná o proluku mezi komunikací a zástavbou; zatížení hlukem - bude nutné řešit v rámci DÚR, ale využití umožňuje i smíšenou funkci, nikoliv čistě obytnou	0,3043
Kopaniny	KO01	VS - stabilizace stávajícího smíšeného výrobního areálu; stávající využití podle platného ÚP, bez stavby nelze zanést do zastavěného území	0,3378
	KO02	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; z platného ÚP, v ploše již stojí několik staveb, rozšíření východním směrem pro zahrady odpovídá fakticky dnešnímu využití území	0,4494
Leč	LE01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; z platného ÚP ponechána, prakticky se jedná o proluku mezi komunikací a stávající zástavbou, navíc na druhé straně komunikace je údolní niva potoka (a biokoridor)	0,4843
	LE02	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; z větší části ponechán návrh z platného ÚP, odpovídá obecné koncepci na zástavbu v návaznosti na zastavěné území, navíc v klínu mezi zástavbou a pozemní komunikací, rozvoj je navržen včetně dopravní infrastruktury, aby směrem k ploše přírodní byla vymezena přechodová zeleň zahrad	0,8728

	LE03	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; přímý požadavek vlastníka k zástavbě podle platného ÚP - v řešení; plocha omezena k zástavbě s orientací ke stávající zástavbě	0,6025
Lísek	LI01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha dle platného ÚP, kde již probíhá výstavba	0,4678
	LI02	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného územního plánu, dále od OP železnice; možnost vymezit kapacitní komunikaci	1,9257
	LI03	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, dtto plocha LI02, západní část z důvodu pohledové exponovanosti plochy určena jen pro zahradu	1,3936
Lhota Veselka	LV01	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z části převzatá z platného ÚP, ale doplněna o západní část tak, aby mohlo vzniknout pokračování kvalitní historické zástavby v místě; pro udržení kvality zástavby je podmínkou regulační plán	0,6142
	LV02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; ponechána prakticky pouze proluka z ploch z platného územního plánu, zbytek byl z důvodu nevhodnosti umístění plochy z návrhu odstraněn (XLV01)	0,3322
Milovanice	ML01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného ÚP, která uzavírá stávající zástavbu na příjezdu do sídla, prakticky proluka v zastavěném území	0,4304
	ML02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného ÚP - proluka mezi komunikací a stávající zástavbou (zahradami v zastavěném území), z druhé strany komunikace je rovněž zástavba, urbanisticky tak uzavírá kraj sídla ze západu	0,1419
	ML03	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, včetně ZO - zeleně ochranné; provedená parcelace na základě platného územního plánu, vzhledem k "vyhřeznutí" přístupové komunikace byla doplněna jižní plocha, která navíc koresponduje se zástavbou na druhé straně hlavní komunikace	0,8371
	ML04	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; pozůstatek platného územního plánu - jižní "vytrčená" plocha je nově v návrhu vedena do zahrad, oproti tomu východní část je logicky doplněna podél komunikace (s jejím rozšířením) s možností zástavby na hranici stávajícího zastavěného území; kraj sídla je tak vhodně uzavřen a netrčí dále do krajiny, hranice zástavby bude více kompaktní - další zástavba je blokována BC31	1,4503
Mokliny	MO01	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, včetně NS - doprovodné zeleně; plocha z platného územního plánu je ponechána vzhledem k okamžitému požadavku k zástavbě (již v procesu projektové přípravy), plocha navazuje na stávající zástavbu i komunikaci, která je návrhem určena k rozšíření; jižní část území je sice velmi zajímavá urbanisticky, ale technicky a s ohledem na kvalitu přírodního prostředí nevyužitelná - název Mokliny je v místě více než všeříkající - severní část návrhová je naopak suchá	1,6506
Miroslav	MR01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha z platného územního plánu, která v případě zástavby může vést k úpravě a využití stávajících zemědělských staveb, které se tak prakticky z okrajové části dostanou do pozice "více v centru", na ploše je navíc přímý zájem stavět	0,2365
	MR02	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; klín mezi komunikacemi, kde pravá komunikace je již z druhé strany zastavěna; zástavba se zahradami tak vhodně uzavře příjezd k sídlu od severu	0,3961
	MR03	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha k dostavbě z platného ÚP, přímý požadavek na druhou generaci bydlení, z urbanistického hlediska se jedná o faktickou proluku sevřenou mezi zástavbou a lesem, pohledově neexponovaná bezproblémová lokalita	0,2486
	NV01	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; nový požadavek konkrétního vlastníka na možnost rozšíření stávající zastavěné plochy, plocha navazuje na stávající zástavbu, není nijak dominantní směrem do krajiny	0,1380

Nová Ves	NV02	OM, ZS - plocha pro občanské vybavení komerčního charakteru; plocha převzatá z platného územního plánu na základě konkrétního zájmu k zástavbě, plocha navazuje na stávající zástavbu, návrh ji mění na OM, v souvislosti s níže položenou koňskou farmou; plocha je zatím blokována rezervou pro úpravu trasy VVN, z hlediska urbanistického se jedná o vhodnou zástavbu pod horizontem kopce s vyšším procentuelním zastoupením zeleně ZS - zástavba podporuje celkovou koncepci růstu obce se zaměřením na pobytovou rekreaci a služby - a to nejenom v sídle Postupice	0,9457
	NV03	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; nově vymezená plocha, která znamená prakticky jedinou rozvojovou oblast v Nové Vsi, zbytek území je pouze stabilizován; plocha urbanisticky doplňuje stávající strukturu zástavby a doplňuje další dopravní propojení do sídla	1,2194
	NV04	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha převzatá z platného ÚP, vhodně doplňuje okraj zástavby při příjezdu pod jihu, plocha není nijak dominantní, ale vhodně uzavírá okraj sídla u příjezdové cesty k zemědělskému areálu	0,4090
Postupice	PO01	VP - plocha pro spojovací chodník ČD Lísek - Postupice; projektované propojení jako VPS, jediné technicky řešitelné propojení	0,5083
	PO02	BC, VP, DS - rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech; plocha převzata z platného ÚP, na ploše je již vydáno ÚR na umístění sítí a komunikací; návrh ÚP počítá s etapizací zástavby; plocha je sice dominantní a na vyšší třídě ochrany ZPF, ale odpovídá celkové koncepci rozvoje sídla západním směrem od hlavní komunikace - prakticky jediným možným směrem; i v případě vybudování pouze I. etapy se jedná o plochu v návaznosti na zastavěné území a nijak nevybočující z požadavků na další bydlení v sídle - vzhledem k požadavkům na infrastrukturu navíc může znamenat investiční pobídku k intenzifikaci ČOV i dalšímu rozvoji vodovodní sítě	7,3631
	PO03	BC, DS - rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech; tvarově oddělená plocha, ale je součástí vydaného rozhodnutí v ploše PO02	1,0312
	PO04	BM - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení; prakticky proluka mezi plochou PO03 a stávající zástavbou, plocha převzata z ÚP, probíhá projektová příprava na zástavbu RD přímého vlastníka	1,2982
	PO05	BM, VP, DS - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení; plocha z větší části převzata z platného ÚP, odpovídá celkové koncepci zástavby v západní části území, část území již zastavěna novými objekty	1,3121
	PO06	BM - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení; plocha pro smíšené využití (ekofarma), v ploše již stojí zemědělská stavba, je vydáno stavební povolení na další stavbu již smíšeného využití	0,2790
	PO07	BC, DS - rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech; plocha ponechána z platného územního plánu, odpovídá celkové koncepci západní zástavby; v území je již hotová parcelace, část zapsaná na KN, v řešení je zasíťování (v projektové přípravě)	3,2601
	PO08	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, plochy podle platného ÚP, na východní ploše se již staví, na západní je vydané stavební povolení	0,6957
	PO09	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; východní část plochy má vydané stavební povolení na smíšenou zástavbu, západní část je doplněna s ohledem na matkové vztahy v území (pozemek jednoho vlastníka)	0,7594
	PO10	BM, ZS - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení; stávající plocha z platného ÚP, v návrhu jedna z mála ploch mimo západní orientaci, vhodná k zástavbě. Prakticky se jedná o proluku mezi stávající zástavbou a centrem, u silnice, která je z druhé strany již zcela obestavěná; vymezení plochy je ukončeno vymezením plochy údolní nivy v ploše NP	0,3840
	PO11	BM, ZS - rozvojová plocha smíšeného městského bydlení; dtto PO10	0,6323
	PO12	ZS - plocha pro zastavitelnou část soukromých zahrad navazujících na stávající zástavbu RD; plocha na okraji území, převzatá z platného územního plánu - návrh odpovídá konkrétnímu požadavku na zahradu s využitím pouze pro doplňkovou stavbu (konceptně by ale mohl být pozemek určen k zástavbě BM)	0,2634

	PO13	ZS - plocha pro zastavitelnou část soukromých zahrad navazujících na stávající zástavbu RD; konkrétní požadavek vlastníka na oplocení části pozemku, který je dnes jako zahrada využíván; do zastavitelných ploch je navržen z důvodu požadavku na doplňkové stavby ke stávající zástavbě RD (ve východní části zastavěného území se předpokládá ještě jeden RD velikost pozemku dnes ale nevyhovuje pro zástavbu, v součtu se ZS pak ano)	0,5053
	PO14	SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, včetně NS - doprovodné zeleně; východní část celistvé plochy z platného ÚP, důvodem k vymezení do návrhu je zahájená investice - parcelace a projektová příprava zasíťování plochy; západní část majitelé zatím neřešili, proto byla přesunuta pouze do rezervy; plocha jinak není zcela v souladu s celkovou koncepcí rozvoje sídla, byť z architektonického pohledu je jistě velmi zajímavá pro vlastníka případné nemovitosti v území; plocha je ale jinak nekoncepční a vytváří novou odloučenou lokalitu	1,4734
Pozov	PZ01	SBV, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; plocha převzatá z platného ÚP, ořezaná o západní nekoncepční výběžek - prakticky se jedná o jedinou využitelnou plochu vhodnou k zástavbě - jižní část území je zablokována biokoridorem, který zahrnuje i kvalitní přírodní pochy kolem rabníku, jihozápadní a východní část je nevhodná z důvodu stávajícího zemědělského areálu; východní část je rovněž na vyšší bonitě ZPF, navíc nemá vhodnou dostupnost, sever území má zvýšenou přírodní hodnotu a má pouze omezený rozsah na jeden pozemek; prakticky tak zbývá vlastně severozápadní vymezená část, kdy zábor ZPF je odůvodněn převzetím z platného ÚP; plocha je jinak urbanisticky vhodná, jedná se o klín mezi kapacitními komunikacemi, vhodně navazuje na stávající zástavbu	0,8675
	PZ02	SBV - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení; prakticky proluka v zastavěném území na okraji sídla, doplňuje stávající uzavření dané zastavěným územím	0,2417
Roubíčková Lhota	RL01	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, spolu s druhou plochou RL02 se jedná o doplnění zástavby na okraji sídla, v klínu mezi komunikacemi; ostatní směry jsou pro další rozvoj nevhodné, zde je navíc konkrétní požadavek na zástavbu; sever území má zvýšenou přírodní hodnotu, západ je blokován koňskou farmou a jejími plochami, jih je na nejvyšší třídě ochrany ZPF	0,1541
	RL02	SBV, ZS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení, viz RL01, směrem do krajiny je přechodový pás ZS	0,6460
Dobříčkov	TI_DO	TI - návrh nové ČOV; technicky (spád terénu) jediné místo, kde lze umístit ČOV, včetně přístupové komunikace, navíc v V. třídě ochrany ZPF	0,2863
Postupice	TI_PO	TI - stabilizace stávající ČOV včetně plochy pro její intenzifikaci nebo přestavbu	0,7222

Přehled odůvodnění ploch změn v krajině

Označení plochy	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Odůvodnění
K01	NZ2	protierozní opatření	2,3610	obnova historických nivních luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny); návrh chrání vodní tok před splachy z polí a zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření; plochy leží na hydromorfních půdách
K02	NZ2	retenční opatření, ochrana VKP	1,7716	obnova historických nivních luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny); návrh chrání vodní tok před splachy z polí a zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření; plochy leží na hydromorfních půdách
K03	NZ2	protierozní opatření	0,8486	obnova historických pramenných luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny); návrh chrání vodní tok před splachy z polí a zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření
K04	NP	založení prvku ÚSES	1,2830	založení části prvku ÚSES s cílem zajištění funkčnosti systému a zvýšení ekologické stability krajiny
K05	NP	založení prvku ÚSES, protierozní a retenční opatření	4,5028	založení části prvku ÚSES s cílem zajištění funkčnosti systému a zvýšení ekologické stability krajiny; erozní rýha, místo monitorované erozní události; obnova historických pramenných luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny); návrh chrání vodní tok před splachy z polí a zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření
K06	NZ2	protierozní opatření	1,4558	plocha ohrožená erozí, linie odtoku; návrh obnovy historických pramenných luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny), kdy zároveň dochází k erozi půdy; návrh také chrání níže položený vodní tok před splachy z polí a zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření
K07	NP	protierozní opatření, ochrana VKP, niva	0,2814	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy
K08	NSz	protierozní opatření	1,9983	plocha silně ohrožená erozí, linie odtoku; zamezení negativních účinků eroze, zároveň retenční opatření; v místě historických nivních luk
K09	NZ2	protierozní opatření, ochrana VKP	0,3216	plocha ohrožená erozí, linie odtoku; návrh obnovy historických pramenných luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny), kdy zároveň dochází k erozi půdy; návrh také chrání níže položený vodní tok před splachy z polí a zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření
K10	NZ2	protierozní a retenční opatření	1,3221	návrh obnovy historických pramenných luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny); návrh zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření
K11	NZ2	protierozní a retenční opatření	4,3847	obnova historické pramenné louky, návrh chrání vodní tok před splachy z polí, je protierozním opatřením, obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření, obnovou znaku krajinného rázu
K12	NP	protierozní opatření, ochrana VKP, niva	1,1147	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K13	NZ2	protierozní opatření	0,5705	obnova historické pramenné louky, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany níže položeného vodního toku a údolní nivy před splachy z polí; návrh je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření
K14	NZ2	protierozní opatření	0,6526	plocha ohrožená erozí, linie odtoku; návrh obnovy historických pramenných luk; problematické je nezadržení vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny), kdy zároveň dochází k erozi půdy; návrh zlepšuje zasakování vody; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření
K15	NSz	protierozní opatření	2,1746	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K16	NP	ochrana VKP, niva	0,1941	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K17	NZ2	protierozní opatření	2,8423	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K18	NZ2	protierozní opatření	0,8520	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K19	NP	založení prvku ÚSES	1,1831	plocha návrhu z části převzata z platných KPÚ; založení nefunkční části ÚSES
K20	NS	založení prvku ÚSES	0,6373	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K21	NZ2	protierozní opatření	0,3357	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K22	NZ2	protierozní opatření	4,5558	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K23	NZ2	protierozní opatření	1,4513	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K24	NZ2	protierozní opatření	5,9735	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K25	NL	zalesnění	3,0589	návrh na plochách pro zalesnění vhodných
K26	NSz	protierozní a retenční opatření	0,7105	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K27	NS	zeleň krajinná	0,0647	plocha návrhu převzata z platných KPÚ

K28	NZ2	protierozní opatření	2,0518	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K29	NZ2	protierozní opatření	7,6036	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K30	NZ2	protierozní opatření	0,7820	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K31	NSz	protierozní opatření	0,6603	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K32	NP	protierozní a retenční opatření	0,0544	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K33	NZ2	protierozní opatření	0,7874	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K34	NS	ochranná zeleň	0,1493	ochrana krajinného rázu, plochy pohledově exponované
K35	NS	ochranná zeleň	0,2928	ochrana krajinného rázu, plochy pohledově exponované
K36	NS	založení prvku ÚSES	0,5638	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K37	NS	založení prvku ÚSES, retenční opatření	1,6392	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K38	NP	retenční opatření, ochrana VKP, niva; založení prvku ÚSES	0,7129	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K39	NZ2	protierozní opatření	0,6954	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K40	NS	protierozní a retenční opatření, nivní půdy; založení prvku ÚSES	2,8762	založení nefunkčního úseku RBK; zároveň protierozní a retenční opatření na hydromorfních půdách a obnova znaku krajinného rázu – pramenných luk; plocha vymezena s přihlédnutím k trasování komunikací v místě
K41	NS	protierozní a retenční opatření; založení prvku ÚSES	0,4145	založení nefunkčního úseku RBK; zároveň protierozní a retenční opatření na hydromorfních půdách, podél linie odtoku; a obnova znaku krajinného rázu – historických nivních luk; plocha vymezena s přihlédnutím k trasování komunikací v místě
K42	NP	ochrana VKP, niva	0,3297	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K43	NS	protierozní opatření	0,3537	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K44	NP	ochrana VKP, niva	0,2189	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K45	W	vodní plochy	0,6777	návrh v místě vhodném pro umístění vodní plochy (údolní niva)
K46	NP	protierozní a retenční opatření, ochr. VKP, niva	2,5215	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách; opatření pro zlepšení negativních účinků eroze
K47	NP	ochr. VKP, niva	1,1515	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K48	NP	ochr. VKP, niva	1,3372	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K49	NZ2	protierozní a retenční opatření, nivní půdy	1,1621	obnova historických nivních luk na hydromorfních půdách; zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; opatření pro zlepšení negativních účinků eroze
K50	NP	ochr. VKP, niva	0,5455	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K51	NZ2	protierozní opatření	1,9503	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K52	NSz	protierozní opatření	0,3698	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K53	NSz	protierozní opatření	0,4658	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K54	NS	protierozní opatření	0,6397	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K55	NSz	protierozní opatření	0,7353	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K56	NZ2	protierozní opatření	1,2298	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K57	NZ2	protierozní opatření	3,5651	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K58	W	vodní plochy	5,5348	návrh v místě vhodném pro umístění vodní plochy (údolní niva)
K59	NSz	protierozní opatření	0,5729	obnova historického krajinného prvku podél bývalé cesty v erozně ohrožené ploše
K60	NS	založení prvku ÚSES	1,0096	založení nefunkčního úseku LBK; plocha je vymezena těsně za rozvojovou plochou pro bydlení tak, aby nedocházelo ke zbytečné fragmentaci obhospodařovaných ploch
K61	NZ2	protierozní a retenční opatření	3,2721	obnova historických nivních luk na hydromorfních půdách; zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy
K62	NP	protierozní a retenční opatření, ochrana VKP, založení ÚSES	0,1940	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; založení části prvku ÚSES s cílem zajištění funkčnosti systému a zvýšení ekologické stability krajiny
K63	NZ2	protierozní opatření	0,7947	obnova historické krajinné struktury, pramenných luk na ose linie odtoku; opatření zlepšující negativní účinky eroze
K64	NZ2	protierozní opatření	1,0238	obnova historické krajinné struktury, pramenných luk na ose linie odtoku; opatření zlepšující negativní účinky eroze

K65	NP	ochr. VKP, niva	0,6780	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha z části na hydromorfních půdách
K66	NSz	protierozní a retenční opatření	0,4395	v místě erozně ohrožené linie odtoku, zlepšení negativních účinků eroze, zejména splachu materiálu; zlepšení zasakování vody v krajině
K67	NSz	protierozní opatření	0,7893	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K68	NSz	protierozní opatření	0,4239	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K69	NSz	protierozní a retenční opatření	1,1800	v místě erozně ohrožené linie odtoku, zlepšení negativních účinků eroze, zejména splachu materiálu; zlepšení zasakování vody v krajině
K70	NP	protierozní opatření, založení prvku ÚSES	0,0524	protierozní opatření, ochrana vodního toku a plochy před splachy z polí, ochrana údolní nivy; součást LBC
K71	NL	zalesnění	0,7721	návrh na plochách pro zalesnění vhodných
K72	NL	zalesnění	1,7533	návrh na plochách pro zalesnění vhodných
K73	NZ2	protierozní opatření	1,3908	obnova historických pramenných luk na plochách erozně citlivých (dlouhá nepřerušovaná linie odtoku)
K74	NZ2	protierozní opatření	0,2151	návrh zatravnění v erozně ohrožené linii odtoku
K75	NZ2	protierozní a retenční opatření	4,0755	obnova historických nivních luk v erozně ohrožených liniích odtoku; opatření zlepšující také retenci vody v krajině; plochy na hydromorfních půdách
K76	NP	ochrana VKP, nivní půdy, založení prvku ÚSES	0,3946	obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; založení části prvku ÚSES s cílem zajištění funkčnosti systému a zvýšení ekologické stability krajiny
K77	NZ2	protierozní a retenční opatření	10,2686	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K78	NP	protierozní a retenční opatření, ochrana VKP	0,2871	návrh umístění plochy dle KPÚ; obnova historických nivních luk, zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách
K79	NZ2	protierozní a retenční opatření	2,6540	obnova historických nivních luk v erozně ohrožené linii odtoku; opatření zlepšující také retenci vody v krajině; plochy na hydromorfních půdách
K80	NP	ochrana VKP, založení prvku ÚSES	0,9686	zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy; plocha na hydromorfních půdách; založení části prvku ÚSES s cílem zajištění funkčnosti systému a zvýšení ekologické stability krajiny
K81	NSz	protierozní a retenční opatření	0,1749	ochrana před splachy z pole, zlepšení zasakování vody v krajině; na hydromorfních půdách
K82	NZ2	protierozní a retenční opatření	0,7286	obnova historické pramenné louky; opatření zlepšující vodní režim krajiny (zadržetí vody) a zlepšující negativní účinky eroze; plocha na hydromorfních půdách; ochrana vodního toku před splachy z polí
K83	NZ2	protierozní opatření	4,5983	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K84	NS	krajinná zeleň	0,1991	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K85	NP	ochrana VKP	0,3437	zlepšení retence vody v krajině, zajištění ochrany VKP ze zákona – vodního toku a údolní nivy
K86	NZ2	protierozní opatření	0,7155	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K87	NS	krajinná zeleň	0,0550	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K88	NZ2	protierozní opatření	8,3118	plocha návrhu převzata z platných KPÚ
K89	NZ2	protierozní opatření	0,1437	návrh zatravnění erozně ohrožené údolnice, linie odtoku
K90	NZ2	protierozní a retenční opatření	2,2636	plocha ohrožená erozí, linie odtoku; návrh obnovy historických pramenných luk; problematické je nezadržetí vody v místě a její odtok (zhoršená retence krajiny), kdy zároveň dochází k erozi půdy; je obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření; plocha na hydromorfních půdách
K91	W	vodní plochy	1,1912	návrh v místě vhodném pro umístění vodní plochy (údolní niva)

Celkem

140,9097

**Přehled odůvodnění ploch nepřevzatých
z platného ÚP do návrhu nového ÚP,**

OZN	PLOCHA (ha)	Odůvodnění vynětí z návrhu
XBU01	0,2002	jedná se o plochu zařazenou mezi zvýšenou kvalitu prostředí - plochu NP, plocha nemá samostatný přístup; pro rozšiřování stávající zástavby není důvod, na západní části je ponechána lokalita, kde jsou již vydaná povolení i několik volných pozemků
XCL01	0,2704	Rozvojová plocha bez dopravního napojení, v ploše NZ1
XČE01	0,2686	Plocha v I. třídě ochrany ZPF, nekoncepčně vybíhá podél komunikace mimo zastavěné území; na druhé straně komunikace je stav plochy NSz, zástavba po obou stranách komunikace je tedy nereálná
XČE02	0,4071	plocha na I. třídě ochrany ZPF, navazuje na zástavbu, ale má prakticky připojení pouze ze západu, tzn. Oproti ploše ČE01 výrazně zhoršené podmínky dostupnosti
XČE03	0,4421	plocha na V. třídě ochrany ZPF, zatímne vyřazena - pokud by nedošlo k realizaci plochy ČE01, jedná se o bezproblémovou plochu, kterou lze v případě požadavku navrátit do zastavitelných ploch; v současnosti při zachování plochy ČE01 je plocha nadbytečná
XČE04	0,8617	plocha zvýšených přírodních hodnot, ponechána v návrhu pouze jako nezastavitelná zahrada ZSx, prakticky odpovídá stávajícímu využití; plocha vybíhá mimo zastavěné území a vytváří nekoncepční výběžek do krajiny, navíc v návaznosti na plochy nivy NP
XČE05	0,3070	pozemky vždy jednoho vlastníka s problematickým připojením na dopravní infrastrukturu - prakticky plocha pro konkrétní RD u komunikace; plochy jsou v ÚP delší dobu a nevyužité; v území jsou vhodnější lokality s ohledem na urbanistickou strukturu sídla
XČE06	0,3811	
XDO01	0,1110	nekoncepční výběžek do krajiny, navíc prakticky celý ve vzdálenosti 50m od okraje lesa
XDO02	1,2650	plochy v I. třídě ochrany ZPF, vybíhají do krajiny bez další návaznosti; urbanisticky nevhodné řešení, které je v krajině velmi pohledově exponované; pozn.: po vyřešení ÚSES a rezervy VVN jsou v Dobříčkově výrazně vhodnější plochy na nižší třídě ochrany ZPF, které nejsou pohledově exponované a jsou urbanisticky vhodnější
XDO03	0,2339	
XHO01	0,4495	plocha na nižší třídě ochrany ZPF, která navazuje na zastavěné území a je přímo přístupná; v současné době ale není přímý požadavek na zástavbu, v území je v rámci zastavěného území dostatek ploch k zástavbě; plochu lze v případě okamžitého požadavku do zastavitelných ploch přidat, odpovídá obecným požadavkům na urbanistickou koncepci sídla
XHO02	0,0808	plocha v ploše přírodní a ÚSES, nevhodná pro zástavbu
XCH01	0,2525	stávající chaty v lese, není důvodné vymezovat celou plochu lesa kolem k vynětí ze ZPF
XJM01	1,6556	plocha řešená územní studií v roce 2012, od té doby bez investice a dalšího řešení; s ohledem na kvalitu okolního prostředí (zámek Jemniště) byla z návrhu ÚP odstraněna; Jemniště není rozvojovým sídlem, měla by být co nejvíce zachována současná kvalita historického okolí stavby zámku bez moderních novostaveb; v sídle je v zastavěném území relativně dost ploch a staveb, které umožňují přestavbu či rekonstrukci v souladu s požadavky na ochranu památkového okolí zámku

XLE01	0,4788	vzhledem k počtu dalších rozvojových ploch v sídle vyjmutá z návrhu; v případě požadavku je vhodnější tvarování podél komunikace v nižší třídě ochrany (dnes je více než 50% plochy v I. Třídě ochrany ZPF) až na hranici plochy LE03
XLI01	1,1096	plochy primárně na I. Třídě ochrany ZPF, přímo celá v OP ČD, v území je dostatek jiných vhodnějších ploch
XLI02	0,5702	
XLV01	0,8240	plocha je z větší části v přírodně cenné poloze, zasahuje do nivy NP; z urbanistického hlediska nevhodně propojuje zástavbu Lhoty a Chalup
XLV02	0,2939	nepřístupná plocha, v přírodně hodnotném území, urbanisticky nevhodná plocha - viz výše
XLV03	0,5257	plocha pohledově exponovaná, nevhodně rozšiřuje zástavbu nad údolní nivou potoka; v případě přímého požadavku má smysl zachování maximálně východní část plochy nad zastavěným územím SBV
XLV04	0,0638	niva vodoteče, přírodně hodnotné území; rozšíření zástavby (navíc jen rekreační) je nežádoucí
XMI01	0,6714	v sídle je dostatek rozvojových ploch, i na prodej; plocha je z části na II. třídě ochrany ZPF, vybočuje mimo hranice sídla k nivní půdě, není důvod k zástavbě - urbanisticky nevhodná plocha
XMO01	0,4560	plocha v podmáčeném území; v území je dostatek "suchých" ploch v návrhu; nevhodně uzavírá plochu NP ve vztahu ke krajině
XMR01	0,4049	plocha z větší části v údolní nivě NP; zbytek plochy nemá urbanisticky význam ani logiku
XMR02	0,5534	vzhledem k ostatním vymezeným plochám k rozvoji je plocha nadbytečná a zatím podle platného ÚP nevyužitá; z hlediska urbanistické koncepce se ale jedná o vhodnou plochu v případě okamžitého požadavku k zástavbě
XMR03	0,6900	plocha má v krajině jiné působení, než plocha XMR02; vzhledem k podmínkám v území jsou lepší lokality k vymezení, než tato - např. plocha mezi silnicí a plochou lokalitou MR01, urbanisticky nevhodná plocha
XMR04	0,5712	plochy spolu vytvářejí enklávu na okraji sídla, která svou velikostí vůbec neodpovídá významu sídla ani jeho rozvojovému potenciálu, navíc jsou z větší části v I. Třídě ochrany ZPF; případný rozvoj sídla musí vycházet z malých ploch podle konkrétního požadavku na stavbu, nikoliv jako "developerská" lokalita pro až 20 staveb !!!
XMR05	1,7615	
XMR06	0,8003	plocha navazuje a má logiku pouze s výstavbou na ploše XMR05, plocha je vhodná v případě konkrétního požadavku pouze na západě řešeného území s ohledem na stávající stavbu severně od plochy
XNV01	0,2409	plocha zcela mimo jakoukoliv urbanistickou zásadu a logiku; pohledově velmi exponované místo, kde by žádná stavba stát neměla
XNV02	0,8235	horní část plochy NV02; plocha byla odebrána s ohledem na exponovanost lokality a dostatečnou velikost návrhové plochy v jižní části
XPO01	0,0722	plocha sice navazuje na lokalitu PO03, ale jedná se o sousední pozemek nevhodného tvaru; další vymezení ploch je v území nevhodné a nepotřebné
XPO02	0,4397	pozemek zasahuje do plochy NSz a z větší části se jedná o II. třídu ochrany ZPF; v území je množství výrazně vhodnějších pozemků k zástavbě; z hlediska koncepce se jedná o výběžek zemědělské krajiny do území, který by měl být zachován
XPO03	0,4015	pozemek původně určený k rozšíření rekreační zástavby, kdy rozšiřování (a srůstání) zástavby je v daném místě nevhodné

XPO04	1,3309	plocha, která má odůvodnění pouze v případě zachování plochy PO14; z hlediska koncepce ÚP je plocha nevhodná k zástavbě - vytváří architektonicky zajímavou, ale urbanisticky zcela nevhodnou odloučenou lokalitu
XPZ01	0,3906	západní výběžek rozvojové lokality, návrhem zařazen do ÚSES; v sídle je dostatek vhodnějších rozvojových ploch, navíc je v I. Třídě ochrany ZPF
XPZ02	0,4872	plocha je urbanisticky zajímavá a bezproblémová, ale v území je vhodnější plocha PZ01, která lépe uzavře strukturu sídla; pokud by došlo později k odebrání plochy PZ01 jako nevyužitelné, jsou plochy XPZ02 možnou alternativou rozvoje
XPZ03	0,0784	plocha vybíhá ze zastavěného území nelogickým tvarem a pouze jednostranně, navíc je v I. Třídě ochrany ZPF, urbanisticky nevhodné rozšíření okraje zástavby
XPZ04	0,3566	plocha návrhem zařazená do ÚSES, plocha je sevřená mezi zahradu a nivní půdy, není vhodná k zástavbě - tímto směrem je rozšiřování zástavby nevhodné
XRO01	0,7538	stávající využití je pro koňskou farmu, z urbanistického hlediska není vhodné tímto směrem rozšiřovat zástavbu
XSU01	1,2042	plocha extrémně zatížená hlukem z dopravy, není důvodné srůstání historické zástavby u císařské silnice, navíc je plocha na I. Třídě ochrany ZPF
XVR01	0,2300	plocha urbanisticky vhodná, ale bez okamžitého požadavku vlastníka; v případě požadavku na zástavbu lze bez problémů zařadit do návrhu ÚP
XŽE01	0,1078	plocha vybočuje z enklávy samoty, která slouží k rekreačnímu bydlení a zemědělské výrobě charakteru malé rodinné farmy; další stavba jiného vlastníka ve vztahu k zemědělské výrobě je základem pro problematické vztahy v území; plocha je navíc v urbanisticky nevhodné poloze