

ÚZEMNÍ PLÁN PSÁŘE

ODŮVODNĚNÍ

Listopad 2024

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

Základní údaje

Název územně plánovací dokumentace:

Územní plán Psáře

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

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

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

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Psáře

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

IDDS: z4ckn8x

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

Seznam použitých zkratek a výklad pojmů je obsažen v textové části návrhu územního plánu na stranách 5 až 9.

Obsah

A) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 4a) až 4d) Stavebního zákona	5
1. Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
<i>Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....</i>	<i>5</i>
<i>Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....</i>	<i>6</i>
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	8
3. Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	11
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem rozporů	12
B) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 písm. a) až f) Stavebního zákona	12
1. Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst.4	12
2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	12
3. Stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona	12
4. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	13
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	13
<i>Řešení zastavěného a zastavitelného území</i>	<i>13</i>
<i>Řešení občanského vybavení.....</i>	<i>14</i>
<i>Řešení technického vybavení.....</i>	<i>14</i>
<i>Řešení dopravy</i>	<i>15</i>
<i>Řešení krajiny a ÚSES.....</i>	<i>16</i>
<i>Plochy změn v krajině.....</i>	<i>16</i>
<i>Návrh ÚSES.....</i>	<i>16</i>
6. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
Veřejně prospěšná opatření	17
7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	18
8. Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva	18
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	18
10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	19
11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	20
12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	20
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	20
C) Údaje o počtu listů Odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	21

A) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 4a) až 4d) Stavebního zákona

1. Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Území řešené Územním plánem Psáře (dále jen Územní plán, ve zkratce ÚP) nezasahuje do žádné rozvojové oblasti vymezené v Politice územního rozvoje ČR v úplném znění závazném od 1. 3. 2024 (dále jen PÚR).

Je součástí rozvojové osy OS5a.Praha – Jihlava

Území je výrazně ovlivněné rozvojem ve vazbě na dálnici D1.

Územní plán lokalizuje plochy pro lehkou výrobu ve vazbě na dálnici D1, což odpovídá podmínkám a účelu vymezení rozvojové osy.

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v PÚR se v návrhu územního plánu z hlediska urbanistické koncepce uplatňují zejména následující body:

- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Plánovaný rozvoj obce nekoliduje s neregionálními a regionálními prvky ÚSES. Stávající plochy plnící funkci lesa nejsou návrhem dotčeny. Drobné vodní plochy jsou stabilizovány včetně břehových a navazujících hodnotných přírodních ploch. ÚP chrání nivu Bůanice vč. záplavových území.

Zemědělská půda je dominantním využitím krajiny. Navržené prvky ÚSES vč. interakčních prvků posilují ekologickou stabilitu ploch zemědělské půdy a přispívají k omezení eroze.

- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěná území obce.

Lokalizace ploch pro výrobu nemá vazbu na zastavěná ani zastavitelná území, vlisuje se negativně obytná území ani hodnotné přírodní segmenty krajiny.

- Republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Územní plán stabilizuje stávající přírodní a zemědělské plochy v území a zároveň

ÚP umožňuje přiměřenou různorodost funkcí v nově ustavených obytných lokalitách. Vytváří podmínky pro rozvoj drobného podnikání.

Komerční využití nadmístního významu je situováno do ploch navazujících na dálniční křižovatku.

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. V mnoha případech je tvůrčí další rozvoj nebo obnova krajiny nebo její další rozvoj důležitější než zachování stávající situace. V některých případech může venkovská krajina upadat v důsledku nedostatku lidských zásahů.

Koncepce Územního plánu respektuje stávající ráz krajiny. Stabilizací důležitých polních cest umožňuje její prostupnost a rekreační funkci.

- Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Územní plán doplňuje a rozvíjí stávající uspořádání zástavby obce tvořené sídly Psáře a Dubovka a lokalitou Lipina. Umožňuje přiměřený rozvoj v každé z nich.

Návrhem komerčních ploch ve vazbě na dálniční křižovatku jsou posíleny vazby území na okolní obce a spádová centra.

Závěrečné vyhodnocení:

Návrh Územního plánu je plně v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) jsou nyní v platnosti v úplném znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizaci.

V ZÚR jsou v blízkosti řešeného území vymezena následující spádová centra:

Vlašim	- střední centrum ostatní
Benešov	- vyšší centrum ostatní
Zruč nad Sázavou	- nižší centrum významné

Zásadní je i vliv hl. m. Prahy jako metropolitního centra.

Tato centra poskytují pracovní příležitosti a nadmístní vybavenost pro obec Psáře.

Blízkost spádových center vytváří tlak na umísťování zejména funkcí bydlení, ale i komerčních aktivit v řešeném území. Na tento tlak reaguje návrh územního plánu vymezením zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Návrh územního plánu vytváří návrhem ploch pro lehkou výrobu a ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nové pracovní příležitosti v obci.

V ZÚR jsou vymezeny krajinné typy. Řešené území spadá do oblasti N20, krajina relativně vyvážená. Návrh ÚP podporuje a dotváří tento typ krajiny. Ve volné krajině, bude nadále dominantní zemědělské a lesnické obhospodařování.

ZÚR stanovují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES). Do řešeného území zasahují regionální biokoridor RBK 1324 Malovka – Čengrovka a regionální biocentrum RBC 910 Malovka. Návrh lokálního ÚSES navazuje na regionální a propojuje ÚSESy okolních pbcí.

Řešeným územím, kromě dálnice D1, neprocházejí koridory nadmístního významu zakotvené v ZÚR.

Pro řešené území ze Zásad územního rozvoje vyplývají zejména požadavky na ochranu

přírody, krajinného rázu a trvale udržitelného rozvoje území a obecné požadavky na řešení technické a dopravní infrastruktury (ochrana stávající dopravní a technické infrastruktury). Z požadavků uvedených v Zásadách územního rozvoje vyplývají pro řešené území a jeho blízké okolí tyto priority:

- Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:
 - zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel (s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny), zajistit vyvážené a efektivní využívání zastavěného území;
 - vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů;
- Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
 - posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
 - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině;
 - na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
 - na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území; rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Vyhodnocení:

Základní koncepcí je zachování a rozvoj stávajících sídel Psáře, Dubovka a lokality Lipina. Jejich rozvoj je stimulován novými pracovními příležitostmi vázanými na nově loklizované plochy lehké výroby a udržitelné energetiky vázané na exit 49 dálnice D1.

Plochy ve volné krajině jsou určeny primárně k zemědělské výrobě a lesnickému hospodaření. Krajinná zeleň je stabilizována stávající a je doplněna návrhem ÚSES.

V území nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostných surovin. Prostupnost krajiny je zajištěna vymezením hlavních přístupových, zemědělsky a rekreačně využívaných cest.

V přímém okolí vodních toků nejsou umístěny zastavitelné plochy s možností výstavby obytných a dalších objektů. Hlavním tokem řešeného území je řeka Blanice, která zachovává přirozeně formovanou nivu holocénního původu s vodním tokem. Další přirozená síť vodotečí

se v řešeném území je tvořena drobnými vodními toky. Zastavitelné plochy nejsou vymezeny v záplavovém území.

Závěr: Návrh Územního plánu je v souladu se ZÚR.

2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh Územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Cíle územního plánování (§ 18)

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Nové plochy pro výstavbu vymezené územním plánem jsou rozčleněny do zastavitelných ploch číselovaných Z.1 až Z.15 zahrnující plochy BV – bydlení venkovské, SV – smíšené obytné venkovské, ZV – plochy zemědělské výroby, VL – plochy lehké výroby, ZZ – plochy soukromých zahrad a PU – plochy veřejných prostranství. V územním plánu jsou stanoveny čtyři plochy územní rezervy, tři pro rozšíření obytné zástavby a jedna pro uvažovaný silniční obchvat Tehova.

Nově vymezené zastavitelné plochy Z.1 až Z.11 a plocha Z.15 navazují na současně zastavěné území a tvoří logické pokračování dosavadního vývoje Psářů i Dubovky a Lipiny.

Plocha Pro lehkou výrobu Z.12 je vázána na dálniční křižovatku exit 49 a zástavbu v lokalitě Veselka, která nemá obytný charakter.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plán vyvažuje aktuální požadavky na rozvoj sídla a na péči o krajinu v katastru obce. Vzhledem k plánovanému rozšíření zastavěného území dochází zároveň k podpoře stávajících a vymezení nových přírodních ploch v rámci návrhu ÚSES.

Územní plán stabilizuje současné plochy pro drobnou výrobu a skladování včetně ploch pro zemědělskou výrobu.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vyvážené rozvojovými plochami pro výrobu a bezemisní energetiku. Počet obyvatel neodůvodňuje vznik monofunkčních ploch pro občanské vybavení. To územní plán umožňuje jako doplňkovou funkci ve všech plochách venkovského bydlení a zejména ve stabilizovaných plochách smíšených.

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

Nově vymezené zastavitelné plochy nesnižují architektonické a urbanistické hodnoty území.

Odpovídají současnému vývoji a potenciálu dalšího rozvoje řešného území. Nově navržené rozvojové plochy nezasahují nevhodně do kvalitních segmentů volné krajiny.

Nejsou dotčeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Archeologické památky jsou respektovány a chráněny.

Nejsou dotčeny významné prvky v krajině, nedojde ke vzniku nevhodných dominant nebo urbanisticky nevhodných řešení.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Územní plán stanovuje podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jak pro zastavěné území, tak pro nezastavěné území. Nezastavěné území je členěno na plochy zemědělské (AP.p – pole, AP.t – louky, AT – trvalé kultury, zde sady), plochy lesní (LU), vodní toky a plochy (WT), plochy přírodní (NU) a plochy smíšené nezastavěného území (MU) a to v podrobnějším určení s dalším poddělením na plochy smíšené pro extenzivní zemědělství, pro přírodní priority a pro lesnictví. V těchto jednotlivých plochách jsou stanoveny podmínky, za nichž je v těchto plochách možné umisťovat jednotlivé stavby, zařízení a opatření tak, aby nedošlo k narušení primární funkce těchto ploch s rozdílným způsobem využití.

Důležitý soubor návrhu Územního plánu je nově vymezený lokální ÚSES. Návrh ÚSES spolu s návrhem sítě polních cest vytváří základ pro optimální funkce krajiny. Její prostupnost, zemědělské a rekreační využívání.

Cíle územního plánování jsou návrhem Územního plánu naplněny.

Úkoly územního plánování (§ 19)

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zajišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů (ÚAP) pro ORP Vlašim, které byly aktualizovány v roce 2020. Územně analytické podklady byly použity jako podklad pro tento pořizovaný územní plán. Jako podklad pro ÚP byly rovněž využity Územní studie krajiny ORP Vlašim.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě splněny.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Psáře se vyvíjely jako typická zemědělská obec s okrouhlou návsi. Okolo návsi vznikla nejstarší zástavba, ze které se do dnešní doby prakticky nedochovala žádná z historických staveb. V centru návsi se dochoval areál kostela Nejsvětější Trojice se hřbitovem a zvonicí. Další rozvoj pokračoval podél cest a silnic, které spojovaly Psáře s okolními vesnicemi

K obci Psáře patřila historicky i další menší a drobná sídla. Jde o relativně svébytnou vesnici Dubovka a původně skupinu stavení Veselka při silnici z Vlašimi do Zruče nad Sázavou. Dále malou lokalitu Lipina v oddálené poloze za dálnicí. Historicky k Psářům patřila patrně i zaniklá vesnice Malovka, jejíž pozůstatky jsou sotva patrné ve stejnojmenném lese.

Koncepce rozvoje území doplňuje jeho současné a původní uspořádání s ohledem na aktuální potřeby obce. Nově navržené zastavitelné plochy pro bydlení jsou připojeny na existující síť cest, začleněny do stávající sídelní struktury.

Bonitně nejcenější půdy nejsou až na odůvodněnou výjimku (Dubovka) zabírány.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Všechny změny v území, které jsou předmětem územního plánu, byly pečlivě prověřeny a posouzeny. Veřejný zájem je pod dohledem dotčených orgánů, jejichž stanoviska musí návrh územního plánu respektovat. Žádná ze změn v území nemá takový charakter, aby významně ovlivnila veřejné zdraví, životní prostředí, nebo geologickou stavbu. Veřejná infrastruktura bude posílena přiměřené nárůstu počtu obyvatel sídla.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

V možnostech územního plánu není stanovovat tyto požadavky v celé škále. V rámci možností legislativy pro tento typ územně plánovací dokumentace jsou u všech ploch změn i ploch stabilizovaných navrženy podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Územní plán Psáře je zpracován v souladu se stavem území, jeho přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami a stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Územní plán jako celek je v souladu s požadavky tohoto článku stavebního zákona.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Územní plán nestanovuje etapizaci zastavitelných ploch pro rodinné domy. Jde o izolované plochy pro jeden nebo několik (2 až 6) rodinných domů, kde nehrozí nevhodný postup výstavby, kterým by vznikaly oddálené stavby s problémy v dopravní a technické obsluze nevhodně zasahující do krajiny.

Areál lehké výroby Veselka nevyžaduje etapizaci.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

V území ani v blízkém okolí se nevyskytují žádné areály či provozovny, které by mohly být zdrojem ekologické katastrofy takového rozsahu, aby bylo potřeba vytvářet územní podmínky pro jejich předcházení. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo záplavové území.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Hospodářský potenciál obce Psáře není natolik významný, aby bylo potřeba vytvářet v území speciální podmínky pro případ náhlých hospodářských změn. Významnou změnu bude představovat realizace areálu lehké výroby Veselka. Na ten reaguje koncepce ÚP návrhem

nových ploch pro bydlení.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Územní plán Psáře stanovuje podmínky využití zastavěných a zastavitelných ploch tak, aby zůstal zachován ráz venkovského sídla, nabízejícího bydlení v úzkém kontaktu s přírodou. Zároveň vytváří podmínky pro vznik občanského vybavení jak veřejného, tak komerčního. V rámci navržených obytných a smíšených ploch.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Územní plán vytváří koncepci rozvoje technické a dopravní infrastruktury. Rozvoj komerčních aktivit je provázán s rozšířením ploch bydlení v obci. Územní plán stanovuje veřejně prospěšné stavby, které jsou nutné k zajištění plánovaného rozvoje obce.

Koncepce ÚP vytváří podmínky pro čerpání prostředků z veřejných rozpočtů a hospodárné nakládání s nimi.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Toto je popsáno v kapitole 8 tohoto odůvodnění.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Nutnost asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů není takového rozsahu, aby ji bylo nutné stanovovat územním plánem.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

V řešeném území se nenachází žádná zóna krizového plánování ani jiná území s požadavkem řešení s ohledem na zvláštní právní předpisy. Řešení navržená územním plánem Psáře nevyvolávají žádné požadavky na kompenzační opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Řešení navržená územním plánem Psáře se nedotýkají ploch pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících výše jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení územně plánovací dokumentace (včetně projednání s veřejností a ochrany veřejných zájmů) tak, aby výsledek směřoval k žádoucímu výsledku. Dalším mechanismem je spolupráce s osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech.

Úkoly územního plánování jsou naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

3. Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů jsou při procesu pořizování územního plánu Psáře plně respektovány a splněny. Územně plánovací dokumentace je zpracována a bude projednávána dle zákona č.183/2006 Sb., o územním

plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Textová i grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění i skladbou výkresů odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Návrh k veřejnému projednání je zpracován v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb, a Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. Vydání, z 2. 1. 2023.

Návrh zastavitelných ploch umožňuje jejich podrobnější řešení v dalších stupních projektové dokumentace tak, aby veškeré požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhl. č. 501/2006 Sb. mohly být splněny.

Územní plán je tak v souladu se všemi dotčenými ustanoveními zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhl. č. 501/2006 Sb. Nejsou důvody k výjimkám nebo úlevám z ustanovení těchto předpisů.

4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem rozporů

Požadavky zvláštních právních předpisů byly zakotveny v požadavcích Zadání územního plánu Psáře. Požadavky Zadání územního plánu Psáře jsou v předkládaném návrhu územního plánu splněny beze zbytku.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů budou doplněny po společném jednání o návrhu ÚP Psáře.

B) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 písm. a) až f) Stavebního zákona

1. Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst.4

Územní plán Psáře je v souladu s Politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje), s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů. Viz kapitola A).

2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území není součástí územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona c.350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

3. Stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovává. Stanovisko nebude požadováno.

4. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovává. Stanovisko nebude požadováno.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

S ohledem na bezproblémovou lokalizaci nových ploch a bezproblémové řešení technické a dopravní infrastruktury nebylo nutné řešit územní plán ve variantách.

Řešení zastavěného a zastavitelného území

Koncepce územního plánu řeší v zásadě dvojí problematiku. Jedna linie řeší rozvoj komerčních aktivit vázaných na dálnici D1, respektive na dálniční křižovatku exit 49 Psáře v Lokalitě Veselka.

Druhá linie řeší rozvoj obytné výstavby především ve vlastní obci Psáře, ale i v Dubovce a Lipině.

Řešení komerčních aktivit je primární, protože přináší do území pracovní příležitosti a stimuluje i zdůvodňuje rozvoj bydlení v obci. Současný demografický vývoj i s přihlédnutím k aktuálním potřebám obyvatel by navržený rozvoj bydlení nemohl plně zdůvodnit.

V lokalitě Veselka je evidován zájem o zřízení areálu lehké výroby, který by využil kromě dopravního napojení zejména nabídku pracovních sil v místě i širším okolí. V návaznosti na exit 49 dálnice D1 a silnici II/125 je zde navržena plocha pro lehkou výrobu. Půjde o lehkou robotizovanou výrobu bez nadměrné produkce odpadů a nadměrných nároků na dopravu.

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

Areály tohoto typu jsou bezproblémově včlenitelné do krajiny. Netvoří nevhodné dominanty nebo nepříznivě vnímané změny.

Lokalita Veselka je v odlehle poloze od historických obcí Psáře a Dubovka. Plánovaný rozvoj, který musí zahrnovat veškeré vybavení, především dopravní s potřebnou kapacitou pro parkování veškerých vozidel neovlivní negativně obytné prostředí v Psářích a Dubovce.

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

V Psářích jde o deset ploch po obvodu sídla, z toho jedna (Z.6) je pro zemědělskou výrobu. V Dubovce jde o jednu plochu pro rodinný dům na jihovýchodní straně sídla a v Lipině rovněž o jednu plochu pro rodinný dům.

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

Plánovaný rozvoj bydlení podporovaný vznikem nových pracovních příležitostí řadí obec Psáře mezi sídla atraktivní pro rodinné bydlení, drobné podnikání a rozvoj dalších pracovních příležitostí v obci. V neposlední řadě pro další rozvoj zemědělské výroby a podnikání s vazbou na zemědělskou půdu a lesnické hospodaření.

Koncepce ÚP podporuje přiměřený rozvoj energetiky z obnovitelných zdrojů. A to stanovením podmínek pro umístění obnovitelných zdrojů energie.

Možnosti dalšího rozvoje vyznačuje návrh ploch územních rezerv. Plochy pro budoucí rozvoj bydlení: ÚR.1 v Psářích a ÚR.2 v Lipině. Plochu pro možný budoucí obchvat Tehova ÚR.3, která je převzata ze ZÚR Středočeského kraje.

Řešení občanského vybavení

Obec Psáře nemá základní školu ani mateřskou školu. Vzhledm k počtu obyvatel budování základní školy ani pro první stupeň nepřipadá v úvahu. Děti navštěvují školy v okolních městech, Vlašim, Trhový Štěpánov, Kácov. Jde o zažitý systém, kde obec nepočítá se změnou. Do budoucna je možné uvažovat s alternativními způsoby předškolní výchovy, dětské skupiny, sousedské hlídání apod. ÚP vytváří pro taková řešení podmínky ve všech obytných územích.

Veřejnou vybavenost tvoří obecní úřad zahrnující i další prostory pro potřeby obce. Dále se do veřejné vybavenosti započítává kostel a hřbitov.

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

Řešení technického vybavení

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

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

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

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

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

Splašková kanalizace v řešeném území není. Splaškové vody jsou akumulovány v žumpách a vyváženy na dostupné čistírny odpadních vod. Obec nemá k dispozici žádný vhodný recipient vyčištěné vody v ekonomicky přijatelném dosahu sídel. Individuální řešení nakládání se splaškovými vodami se předpokládá i do budoucnosti.

V areálu lehké výroby Veselka se předpokládá areálová čistírna odpadních vod. Jako recipient vyčištěné vody se navrhuje vodoteč Dolický potok, která má prameniště v oblasti dálniční křižovatky a slouží již jako recipient povrchových vod z části dálnice D1. Pod dálnicí v místě existuje několik prostupů. Pro moderní areál lehké výroby nebude problémem zajistit

moderní technologii čištění komunálních odpadních vod na hodnoty, které je možné vypouštět do toku. Vodnost toku značně kolísá vzhledem k zatížení povrchovými vodami z dálnice.

Obec má několik úseků dešťové kanalizaci, která odvodňuje komunikace v centru Psářů. Jde o zatrubněné části původních otevřených příkopů podél cest. Územní plán zakazuje napojování soukromých nemovitostí na dešťovou kanalizaci. Stávající systém odvádění dešťových vod z místních komunikací převážně povechově odpovídá charakteru drobných sídel. Není potřeba tento systém měnit.

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

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

V řešeném území je založena síť elektronických komunikací. Nepředpokládá se budování významného množství nových metalických ani optických vedení.

V lokalitě Veselka jsou dva vysílače s provozem několika systémů elektronických komunikací. V koordinačním výkrese jsou vyznačeny trasy radioreléových paprsků. Pro předpokládaný rozvoj v území nepředstavují žádné omezení.

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

Za stanovených podmínek je možné realizovat i agrovoltaické systémy. Ty obecně nejsou vhodné na orné půdě a trvalých travních porostech. Vhodné jsou jako kombinované využití v trvalých kulturách, tedy v řešeném území v sadech. Podmínečně vhodná i jejich kombinace s pastvou hospodářských zvířat. Jejich konkrétní podoba poloha a podmínky realizace musí být především projednány s obcí Psáře.

S gazifikací řešeného území se nepočítá.

Vytápění objektů v řešeném území se navrhuje s využitím kombinace elektrického topení (akumulačního nebo přímotopného s HDO) s dalšími obnovitelnými zdroji. Např. fotovoltaickými systémy přednostně umístěvanými na střeších objektů, solárními teplovodními systémy, využíváním nízkopotenciálního tepla ze vzduchu nebo z horninového prostředí a spalováním biomasy.

Řešení dopravy

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

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

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

Hromadná doprava

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

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

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

Územní plán nenavrhuje změny systému hromadné dopravy.

Pěší a cyklistická doprava

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

Řešení krajiny a ÚSES

Komplexní řešení volné krajiny odpovídá krajinnému typu N20, krajina relativně vyvážená.

Řešené území a jeho širší okolí leží v pahorkatinné oblasti. Konkrétně je součástí Vlašimské pahorkatiny, která tvoří severovýchodní část Středočeské pahorkatiny. Zvlněná pahorkatina je prostoupena hlubokými údolími větších vodních toků. V katastru Psáře jde o koryto Blanice, které lemují řešené území na severu

Vývoj reliéfu je odpovídá horninovému podloží, které je tvořené převážně pararulami středočeského moldanubika a jejich deluviálními a aluviálními sedimenty.

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

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

Územní plán citlivě přistupuje ke krajině a nenarušuje žádnou z jejích významných hodnot. Těmi jsou:

Po staletí kultivovaná zemědělská krajina, typická pro oblast Středočeské pahorkatiny.

Lesní masivy – v oblastech Malovka, Chloumek, Ve Studeném, Za Průhonem a Nad Kozlovou roklí (jižně od Psářů).

Niva v údolí Blanice.

Rozptýlená zeleň ve volné zemědělské krajině.

Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině jednak z důvodu požadavků na změny způsobu obhospodařování. Druhá pro potřeby založení prvků ÚSES.

Požadavek na změnu hospodaření z orné půdy a trvalého drnu na víceúčelové zemědělské plochy reflektují změny K.1 až K.3.

Pro realizaci ÚSES jsou vymezeny plochy změn v krajině K.4 až K.7c.

Návrh ÚSES

Navržené prvky ÚSES jsou vyjmenovány v textu návrhu ÚP v kapitole e).

Regionální ÚSES se řešeného území dotýká na severu a je vázán na údolí Blanice. Jde o regionální biokoridor RBK.1324 Malovka – Čengrovka a regionální biocentrum RBC.910 Malovka. Do regionálního biokoridoru je vloženo lokální biocentrum LBCRBK.PS1 1324.

Regionální ÚSES je plně funkční. Hranice výše uvedených prvků ÚSES byly stanoveny na základě terénního průzkumu a zahrnují nejvyšší lesní porosty a společenstva v nivě.

V řešeném území se stabilizuje a z části nově navrhuje lokální ÚSES, který se propojí s ÚSESy navrženými v Územních plánech: Všechlapy, Libež, Tehov, Trhový Štěpánov, Tichonice a Divišov (k.ú. Zdebuzeves).

Nejvýznamnější je větev lokálního ÚSES propojuje oblast přírodě blízkých biotopů v nivě Dalkovického potoka podél jeho drobného bezejmenného přítoku v zalesněné údolnici jižně od Dubovky směrem k lesnímu komplexu U Kříže a dál severozápadně k Lipině a k údolí Blanice. Je tvořena LBC.PS6, LBK.PS5-PS6, LBC.PS5, LBK.PS4-PS5, LBK 39 na území Divišova, LBC.PS4 s návazností na LBC 26 na území Divišova a dál biokoridorem LBK.39, který běží podél severní hranice řešeného území a přechází mezi katastry Psáře a Zdebuzeves ve správním území městyse Divišov.

6. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby a opatření stanovené ZÚR se v ÚP Psáře neupatňují.

Veřejně prospěšné stavby a opatření stanovené Územním plánem Psáře:

Liniové stavby technické infrastruktury:

VT.1 Venkovní vedení VN 22 kV pro areál lehké výroby. **VT.2** Odpad vyčištěných vod z areálu lehké výroby „Veselka“.

Jde o veřejně prospěšné stavby pro obsluhu areálu lehké výroby Veselka.

Elektrické vedení venkovní 22 kV umožní spolehlivé napájení stávajících objektů v lokalitě Veselka, zejména stávajících vysílačů. Současné napojení zavěšeným kabelem od trafostanice na okraji Psářů je nevyhovující.

Umožní napájení areálu lehké výroby Veselka k elektrické síti.

Odpadní potrubí je určené pro vyčištěné vody z areálu lehké výroby. Je podmínkou jeho realizace, které přinese pro obec i okolí nová pracovní místa.

Veřejně prospěšná opatření

Veškerá opatření souvisí s realizací následujících prvků ÚSES:

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

7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

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

8. Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva

- V řešeném území se nevyskytují vojenské stavby a zařízení.
- Pro potřeby civilní ochrany není nutno v rámci návrhu územního plánu vyčleňovat další speciální plochy s jednoúčelovým využitím. Pro potřeby vyzkoušení obyvatel o možných krizových situacích bude v Psářích využito obecního rozhlasu. Sirény jsou slyšitelné z Trhového Štěpánova, případně z dalších míst v okolí. Doporučuje se situovat v řešeném území sirénu optimálně v areálu Lehké výroby Veselka.

- Místo pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:

V současné době lze úkryty trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit především domovními sklepy, případně sklepy veřejných budov, které je možné upravit na jednoduchý domovní úkryt.

V Psářích je požární voda zabezpečena z veřejného vodovodu. Na vodovodních řadech jsou požární hydranty ve vyhovující skladbě a rozmístění. Při rekonstrukcích vodovodních řadů a komunikací bude dbáno na to, aby požární hydranty byly volně přístupné, a aby vzdálenost mezi nimi nebyla větší než 120 m. Hydranty budou doplňovány tak, aby 20% požárních hydrantů bylo nadzemních umístěných v zeleni u komunikací.

Dalším možným zdrojem požární vody může být rybník Poupě u Lipiny. Cca 20 m³ využitelné kapacity. Rybník je potřeba soustavně udržovat ve stavu umožňujícím odběr požární vody.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

Základem pro vyhodnocení je demografický vývoj zachycený v následující tabulce:

rok obyvatel		rok obyvatel	
1971	159	2000	126
1972	197	2001	124

1973	195		2002	119
1974	190		2003	118
1975	188		2004	116
1976	183		2005	115
1977	183		2006	119
1978	180		2007	120
1979	163		2008	121
1980	153		2009	127
1981	164		2010	132
1982	157		2011	128
1983	146		2012	129
1984	137		2013	133
1985	128		2014	132
1991	139		2015	129
1992	134		2016	124
1993	131		2017	127
1994	119		2018	127
1995	116		2019	130
1996	122		2020	127
1997	125		2021	132
1998	117		2022	140
1999	115		2023	140

Z ní vyplývá, že se počet obyvatel dlouhodobě zásadně neměnil. V posledních pěti letech se projevuje tendence k růstu. Další růst už nyní brzdí absence ÚP a nedostatek volných stavebních pozemků. Potřeba nových rodinných domů vzniká i potřebou přizpůsobení se současnému standardu bydlení.

Územní plán umožňuje výstavbu 21 až 24 rodinných domů. Tomu odpovídá kapacita pro bydlení až cca 80 obyvatel. Její naplnění se předpokládá v průběhu cca 15 let. Avšak nebude rovnoměrné. Největší podíl výstavby nových domů proběhne v prvních letech po nabytí účinnosti územního plánu. A to ze dvou důvodů:

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

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy v území se realizují zejména vazbami na správní území sousedních obcí a na spádová centra.

Rozhodující význam má dálnice D1, která poskytuje rychlé spojení s hl. m. Prahou a také s Benešovem a dalšími městy.

Distribuční síť vysokého napětí je společná pro všechna území sousedních obcí.

Do širších vazeb rovněž patří řešení lokálního ÚSES, který je propojen na ÚSESy řešené v ÚP Všeclapy, Libež, Tehov, Trhový Štěpánov, Tichonice a Divišov (k.ú. Zdebuzevy).

11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

V návrhu Územního plánu jsou splněny veškeré požadavky vydaného Zadání. Zejména jsou navrženy zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů pro venkovské bydlení. Jsou vymezeny plochy pro občanské vybavení.

Je navržen lokální Územní systém ekologické stability (ÚSES) propojený na lokální ÚSES v územích sousedních obcí.

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

V průběhu prací na Územním plánu se neobjevila potřeba stanovení záležitostí nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

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

Půdní pokryv řešeného území odpovídá klimatickému typu a horninovému podloží, které tvoří převážně pararuly s minimálním podílem jiných obdobných přeměněných hornin. Dále deluvia a aluvia z těchto hornin odvozená. Zastoupeny jsou následující hlavní půdní jednotky:

Na většině území:

29 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry

37 - Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách

40 - Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černoze, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici

Převážně v zamokřených polohách v údolích vodních toků:

50 - Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření

56 – Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé

64 - Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité

67 - Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

68 - Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim

Zábor ZPF je vyhodnocen v tabulce v samostatné příloze.

Zábor PUPFL se nenavrhuje.

C) Údaje o počtu listů Odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Odůvodnění Územního plánu má 21 stran včetně titulní stránky.
Součástí textu Odůvodnění je samostatná příloha „Tabulka vyhodnocení záborů ZPF“, která má 2 stránky.

Výkresová část obsahuje:

1) Koordinační výkres (příloha O1)	1 : 5 000
2) Výkres širších vztahů (příloha O2)	1 : 50 000
3) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (příloha O3)	1 : 5 000

Územní plán Psáře, Příloha textu Odůvodnění.

Tabulka vyhodnocení záborů ZPF

Přehled ploch navržených k odnětí ZPF je zpracován dle přílohy k Vyhlášce č.271/2019 Sb. a dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 pís. g.)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1	BV	0,374					0,347	NE	NE	NE		
2	BV	0,461					0,461	NE	NE	NE		
3	BV	0,224					0,224	NE	NE	NE		
4	BV, ZZ	0,378					0,378	NE	NE	NE		
5	BV, ZZ	0,093 0,189					0,093 0,189	NE	NE	NE		
6	VZ	0,232			0,232			NE	NE	NE		
7	BV	0,198			0,198			NE	ANO 70%	NE		
8	BV	0,346			0,346			NE	NE	NE		
9	BV, ZZ	0,624			0,624			NE	NE	NE		
10a	BV, ZZ	0,796			0,796			NE	NE	NE		
10b	BV	0,755			0,670		0,085	NE	NE	NE		Na pozemku již stojí jeden nezkolaudovaný RD.
11	BV	0,241			0,241			NE	NE	NE		
12	VL	5,952			0,501		5,451	NE	NE	NE		
13	Zrušeno											
14	Zrušeno											
15	SV	0,167		0,167				NE	NE	NE		
Součet:		10,937	0	0,167	3,068	0	7,162					

Prvky změn v krajině K1 až K3 jsou vymezeny z důvodu změny způsobu zemědělského hospodaření. Nepředstavují zábor ZPF.

Prvky změn v krajině K4 až K7c jsou vymezeny pouze za účelem realizace prvků ÚSES. Nevyhodnocují se jako zábor ZPF.

Obec Psáře má v současnosti 140 obyvatel. Navržený rozvoj ploch pro bydlení, 21 až 24 rodinných domů představuje kapacitu až 71 osob.

Plochy pro lehkou výrobu v lokalitě Veselka budou generovat cca 60 pracovních míst v relativně krátké době po nabytí účinnosti ÚP. Z toho cca 30 lidí se předpokládá že bude bydlet v Psářích.

Další poptávka pro pracovních místech bude souviset s rozvojem bezemisní energetiky, který je součástí koncepce ÚP. Předpoklad pracovních míst je cca 10 pro obyvatele Psářů.

Zvýšení počtu nových obyvatel přinese širší možnosti ekonomického uplatnění v místě – práce z domova, služby místního významu. Odhad přírůstku osob pracujících tímto způsobem je cca 10.

Celkem se v Psářích předpokládá nově bydlících a v místě pracujících cca 50 lidí. Další osoby představují ekonomicky neaktivní rodinní příslušníci. Eventuelně další obyvatelé vyjíždějící za prací do okolních měst a Prahy.

S ohledem na rozvoj pracovních příležitostí zakotvený v koncepci ÚP se rozvoj bydlení jeví jako vyvážený.

V Obci Dubovka je respektován požadavek na nový rodinný dům na jihovýchodním okraji obce. Zábor ZPF je na třídě ochrany II, ale nepředstavuje významný úbytek plochy obdělávané půdy. Jde o doplnění okraje zastavěného území, který nebude tříštit půdní fond a ztěžovat obhospodařování. Pozemek bude po realizaci rodinného domu využíván jako zahrada s produkční funkcí.

Z těchto důvodů projektant ÚP považuje tento minimální zábor ZPF ve třídě ochrany II za přijatelný.