



# VRACOVICE

## ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNA Č.3 TEXTOVÁ ČÁST OOP 1/2022

ZPRACOVATEL:

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

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

červenec 2022

## Záznam o účinnosti: Změna č.3 Územního plánu Vracovice

Správní orgán, který změnu ÚP č.3 vydal: Zastupitelstvo obce Vracovice  
Datum vydání: 3.8.2022  
Datum nabytí účinnosti: .....  
Podpis (*oprávněné úřední osoby obce*): .....  
Otisk úředního razítka

Pořizovatel: Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a územního plánování  
Jana Masaryka 302  
25801 Vlašim  
Jméno a příjmení: Ing. Jitka Hořtová  
Funkce: Vedoucí odboru výstavby a ÚP,  
MěÚ Vlašim  
Podpis (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*): .....  
Otisk úředního razítka

## OBSAH ZMĚNY Č.3 ÚP VRACOVICE:

### ZMĚNA Č.3 ÚP VRACOVICE:

#### Textová část:

Pokyny formou revize – 42 stran

#### Grafická část

výkres č. 1	Výkres základního členění	1:5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1:5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

### ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP VRACOVICE:

#### Textová část:

Odůvodnění změny, počet listů 26

#### Grafická část:

grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. o2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000
Schémata:		
schéma č.1	Přehled ploch součástí změny č.3	1:5000

# NÁVRH - TEXTOVÁ ČÁST

## **Pokyn ke změně formou rozdílového textu:**

barevné značení:

~~Odstraněné části textu~~

Vložené části textu nově

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

I.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
II.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	6
III.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	7
3.1.	Urbanistická koncepce a kompozice.....	7
3.2.	vymezení zastavitelných ploch.....	9
3.3.	plochy přestavby.....	10
3.4.	systém sídelní zeleně.....	10
IV.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	11
4. 1.	veřejná technická infrastruktura.....	11
4. 2.	veřejná dopravní infrastruktura.....	11
4. 3.	Vodní režim v krajině.....	11
4. 4.	veřejná občanská vybavenost.....	12
4. 5.	hygiéna životního prostředí.....	12
V.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	12
5. 1.	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
5. 2.	plochy změn v krajině.....	14
5. 3.	ochrana přírody a krajiny.....	14
5. 4.	prostupnost krajinou.....	15
5. 5.	ochrana před povodněmi, protierozní opatření.....	15
5. 6.	ÚSES.....	15
5. 7.	rekreace.....	16
5. 8.	staré ekologické zátěže.....	16
5. 9.	dobývání nerostných surovin.....	16
VI.	F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),.....	17
6. 1.	Obecné podmínky.....	17
6. 2.	podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5.....	19
§4	Plochy bydlení.....	20
4 1	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU.....	20
4 2	PLOCHY ZAHRAD.....	22
§5	Plochy rekreace.....	23
5 1	SPORTOVNÍ PLOCHY.....	23
5 2	PLOCHY REKREAČNÍCH CHAT.....	24
§6	Plochy občanského vybavení.....	25
6 1	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	25
6 2	PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ.....	25
§7	Plochy veřejných prostranství.....	26
7 1	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	26
§8	Plochy smíšené obytné.....	27
8 1	SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU.....	27

§9	Plochy dopravní infrastruktury.....	28
9 1	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY.....	28
§10	Plochy technické infrastruktury .....	28
10 1	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	28
§11	Plochy výroby a skladování.....	29
11 1	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	29
§12	Plochy smíšené výrobní .....	30
12 1	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY .....	30
§13	Plochy vodní a vodohospodářské .....	31
13 1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ .....	31
§14	Plochy zemědělské .....	32
14 1	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	32
§15	Plochy lesní .....	33
15 1	PLOCHY LESNÍ.....	33
§16	Plochy přírodní .....	34
16 1	PLOCHY PŘÍRODNÍ .....	34
16 2	PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ .....	34
§17	Plochy smíšené nezastavěného území.....	35
17 1	SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	35
VII.	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 .....	36
VIII.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	36
IX.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	36
X.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	37
XI.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .....	37
XII.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVAČÍ ČINNOSTI .....	37
XIII.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ .....	38
XIV.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI).....	38
XV.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	38
XVI.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ.....	39
XVI.	VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP .....	40
I.	Vymezení zastavěného území.....	4
II.	Řešené území .....	5
III.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
3.1.	Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot.....	5
3.2.	Bydlení a osídlení.....	6
3.3.	Rekreace .....	6
3.4.	Výroba.....	6
3.5.	Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu.....	6
3.6.	Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě.....	6
3.7.	Veřejná infrastruktura – doprava.....	7
3.8.	Vodní režim v krajině .....	7

3.9.	Hygiena životního prostředí.....	7
3.10.	Ochrana přírody a uspořádání krajiny.....	8
3.11.	Ochrana půdního fondu a PUPFL.....	8
3.12.	Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů.....	8
IV.	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	9
§4	Plochy bydlení.....	11
4_1	nízkopodlažní bydlení venkovského typu.....	11
4_2	Plochy zahrad.....	12
§5	Plochy rekreace.....	13
5_1	Sportovní plochy.....	13
5_2	plochy rekreačních chat.....	14
§6	Plochy občanského vybavení.....	15
6_1	Plochy občanského vybavení.....	15
6_2	Plochy veřejných pohřebišť.....	15
§7	Plochy veřejných prostranství.....	16
7_1	Plochy veřejných prostranství.....	16
§8	Plochy smíšené obytné.....	17
8_1	smíšené bydlení venkovského typu.....	17
§9	Plochy dopravní infrastruktury.....	18
9_1	plochy silniční dopravy.....	18
§10	Plochy technické infrastruktury.....	18
10_1	Plochy technické infrastruktury.....	18
§11	Plochy výroby a skladování.....	19
11_1	Plochy zemědělské výroby a skladování I.....	19
§12	Plochy smíšené výrobní.....	20
12_1	SMíšené výrobní plochy.....	20
§13	Plochy vodní a vodohospodářské.....	21
13_1	Plochy vodní a vodohospodářské.....	21
§14	Plochy zemědělské.....	22
14_1	Plochy zemědělské.....	22
§15	Plochy lesní.....	23
15_1	Plochy lesní.....	23
§16	Plochy přírodní.....	24
16_1	Plochy přírodní.....	24
16_2	Plochy ochranné zeleně.....	24
V.	Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.....	25
VI.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	25
VII.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	25
VIII.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.....	26
IX.	Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	26
X.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	26
	Údaje o počtu listů úp a počtu výkresů.....	27





## Záznam o účinnosti: Územního plánu Vracovice

Správní orgán, který územní plán vydal: \_\_\_\_\_ Zastupitelstvo obce Vracovice

Datum vydání: \_\_\_\_\_

Datum nabytí účinnosti: \_\_\_\_\_

Datum vydání změny č.2: \_\_\_\_\_

Datum nabytí účinnosti změny č.2: \_\_\_\_\_

Otisk úředního razítka

Pořizovatel: \_\_\_\_\_ Městský úřad Vlašim  
\_\_\_\_\_ Odbor výstavby a územního plánování  
\_\_\_\_\_ Jana Masaryka 302  
\_\_\_\_\_ 25801 Vlašim

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_ Ing. Jitka Hořtová

Funkce: \_\_\_\_\_ Referent úřadu územního plánování

Podpis (oprávněné úřední osoby pořizovatele): \_\_\_\_\_

Otisk úředního razítka

## Obec Vracovice

Č.j.

Ve Vracovicích dne .....

### ÚZEMNÍ PLÁN VRACOVICE

Zastupitelstvo obce Vracovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti na základě usnesení číslo .....

**v y d á v á**

### **ÚZEMNÍ PLÁN VRACOVICE, včetně změny č.1 a č.2, ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.3**

#### **I. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu ~~01/2018~~28.2.2022, tj. k datu aktualizace katastrální mapy (~~nový digitální operát vyhlášen 05/2010~~).

#### **II. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

\_\_\_\_\_

- II. \_\_\_\_\_ Řešeným územím je správní území Vracovic, tj. jedno katastrální území.

• Vracovice

- III. \_\_\_\_\_ Celkové řešené území zaujímá 1093 ha.

#### **III. II. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

~~Sídlo má výrazný zemědělský charakter zástavby, doplněný bydlením v rodinných domech bez hospodářského zázemí. S výjimkou zemědělské, nemá obec větší předpoklady pro výrobu. Služby jsou pouze místního charakteru, kompletní vybavenost je v blízké Vlašimi.~~

##### 2.1) Základní koncepce rozvoje území

- I. Sídlo má výrazný zemědělský charakter zástavby, doplněný bydlením v rodinných domech bez hospodářského zázemí. S výjimkou zemědělské, nemá obec větší předpoklady pro výrobu. Služby jsou pouze místního charakteru, kompletní vybavenost je v blízké Vlašimi.
- II. Rozvojové předpoklady se omezují zejména na doplnění stávající struktury osídlení obce.
- III. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, které by přispěly ke stabilizaci a dalšímu růstu počtu obyvatelstva. Primárním zdrojem obživy v místě ale zůstává i nadále zemědělství, drobná výroba a služby.

- IV. Obec nemá předpoklad navýšení zaměstnanosti v žádné oblasti, i nadále bude charakter obce zemědělský a pro bydlení.
- V. Rozvoj navazuje výhradně na stávající zastavěné území, které lze zahušťovat minimálně, pokud to místní podmínky a charakter zástavby umožní. Rozvojové plochy navazující na zastavěné území jsou vymezeny v minimálním potřebném rozsahu.
- VI. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

## 2.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- I. Územní plán zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Při změnách v území je nutné zachování všech hodnot, případně jejich transfer a obnova nebo rozšíření.
- II. Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.
- III. Územní plán vymezuje zejména:

### 2.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty

- I. Kaple sv. Cyrila a Metoděje
- II. kříž na návsi ve Vracovicích
- III. pamětní deska na kapli
- IV. kaple v Malovidech
- V. pomník obětem 1. světové války v Malovidech
- VI. další kříže v krajině

### 2.2.2) Přírodní hodnoty

- I. územní systém ekologické stability (ÚSES)
- II. rozsáhlé lesní porosty
- III. rozmanitou krajinu s členitým reliéfem
- IV. vodní toky
- V. historická stromořadí u cest

## III. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,

### 3.1. Urbanistická koncepce a kompozice, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

#### 3.1.

#### 3.1.1) Zásady urbanistické koncepce

- I. Obec je stabilizována v plošném uspořádání dvou kompaktních sídel – Vracovice a Malovidy, do správního území dále spadá lokalita Částrovce a několik samot. Rozvoj

v posledních dvou desetiletích probíhal na volných plochách navazujících na zastavěné území.

- II. Návrh vytváří podmínky pro řízenou dostavbu v prolukách, s možností zahuštění zástavby v jádrech jednotlivých sídel a na jejich okrajích.
- III. Návrhové lokality navazují plynule na zastavěné území, nejsou navrhovány žádné odloučené lokality pro bydlení formou satelitů nebo samot. Výjimku tvoří rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu, které jsou z důvodu hygienických limitů vymezeny v odstupu od obytné či smíšené zástavby.
- ~~IV. Významné hodnoty v území jsou chráněny jinými právními předpisy (CHKO, PP); ostatní hodnoty v území – drobné sakrální stavby, hodnotné či dominantní stavby jsou vymezeny ve výkresové části.~~
- ~~V. Všechny vymezené hodnoty jsou chráněny ve smyslu požadavku na jejich zachování, údržbu, obnovu a případně rozšíření.~~
- ~~VI.IV.~~ Návrh plošné zeleně ve formě přírodních a lesních ploch je doplněn v hlavním výkrese koncepčním řešením ochranné zeleně a přírodních ploch.
- ~~VII.V.~~ V krajině je dostatek prostupových cest, funkční regulace umožňuje tvorbu remízků, alejí a jiných prvků zeleně i v plochách zemědělské půdy.
- ~~VI.~~ Urbanisticky hodnotné území a území dané vymezením veřejných prostranství nemá specifickou regulaci, ~~ale návrhy staveb jsou podmíněny zpracováním architektonické části autorizovaným architektem – viz. bod X.~~

### **3.1.2) Zásady urbanistické kompozice**

- I. Územní plán využívá stávajícího charakteru uliční zástavby a doplňuje tak, aby sídlo bylo kompaktní a jeho části nevybíhaly do krajiny.
- II. Ostatní kompoziční prvky nebylo možné v návrhu stabilní zemědělské krajiny využít.

~~VIII.~~

### **3.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí**

## **3.2. Bydlení a osídlení**

- I. Bydlení je situováno na okrajích zástavby, největší rozvojová území jsou na jihozápadním okraji Malovid a na jihu a severu Vracovic v přímé dostupnosti místními nebo účelovými komunikacemi.
- II. Celková návrhová kapacita rozvojových území je cca ~~15,3~~**25,5** ha. Některé návrhové lokality jsou pro technickou infrastrukturu, výrobu a vybavenost. Reálná plocha pro čisté bydlení je tak cca ~~8,52,3~~ ha.
- ~~III. Kapacita rozvojových území je vzhledem k potřebě cca 1–2 RD v celém řešeném území ročně při stávajícím vývoji dostačující pro nejbližších 15 let.~~

## **3.3. Rekreace**

- I. Území má relativně hustou síť polních a lesních cest. Územní plán nevymezuje novou síť cyklostezek, případné vymezení na stávající cestní síti je dostačující.
- II. Funkční regulace ploch umožňuje změnu využití pozemku zpět na cestu či trvalý travní porost, případně jinou formu zeleně bez nutnosti měnit územní plán.
- III. Územní plán stabilizoval plochy sportu a rekreace..
- IV. Pro krátkodobou rekreaci v sídlech jsou vymezeny i plochy veřejných prostranství a zeleně.

## **3.4. Výroba**

- I. V obci je navrhováno využití zemědělského areálu v Malovidech pro smíšenou výrobu, dále plochy stávajícího zemědělského areálu na severu Vracovic bez možnosti rozšíření.

- II. Dva stávající drobné zemědělské areály na jihu Vracovic jsou zachovány s omezením plošného rozsahu kapacit. Pro jejich rozvoj jsou vymezeny plochy vzdálenější od zastavěného území a je upravena regulace využití ploch
- III. Plochy umožňující určitý druh výroby jsou kategorizovány podle umístění v sídle a mají specifickou regulaci využití.

### **3.5. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu**

- I. ~~Koncepce občanského vybavení se nemění.~~
- II. ~~Plochy občanského vybavení jsou stabilizovány plošně, funkční regulace ostatních ploch umožňuje umístění občanského vybavení i do těchto ploch v souladu s okamžitým vývojem.~~

### **3.2. vymezení zastavitelných ploch**

- I. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako obytné území, pouze okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
- II. Zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně jako plochy pro bydlení, případně se jedná o dopravní infrastrukturu.
- III. Součástí vymezení ploch v tabulce 1 je další doplnění požadavků nad rámec kapitoly f:

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy (tabulka č.1) :

Ozn.	RZV	Popis, doplňující podmínky	Plocha (ha)
<u>ČOV 1</u>	<u>10 1</u>	<u>plocha pro umístění ČOV</u>	<u>0,2835</u>
<u>ČOV 2</u>	<u>10 1</u>	<u>plocha pro umístění ČOV</u>	<u>0,2310</u>
<u>ČA 1</u>	<u>7 1</u>	<u>veřejné prostranství</u>	<u>0,7861</u>
<u>ČA 2</u>	<u>8 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>1,1231</u>
<u>ČA 3</u>	<u>4 2</u>	<u>plocha pro obytnou zahradu</u>	<u>0,9440</u>
<u>ČA 4</u>	<u>10 1</u>	<u>nezapsaná stavba TI</u>	<u>0,0096</u>
<u>KO 1</u>	<u>4 2</u>	<u>plocha pro obytnou zahradu</u>	<u>0,7593</u>
<u>MA 1</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,2456</u>
<u>MA 2</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu, podmínkou je vymezení 5% veřejného prostranství z celkové výměry plochy, max. 12RD</u>	<u>1,4696</u>
<u>MA 3</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>1,0205</u>
<u>MA 4</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,2236</u>
<u>MA 5</u>	<u>4 2</u>	<u>plocha pro obytnou zahradu</u>	<u>0,0650</u>
<u>MA 6</u>	<u>4 2</u>	<u>plocha pro obytnou zahradu</u>	<u>0,4160</u>
<u>MA 8</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,9366</u>
<u>MA 9</u>	<u>4 2</u>	<u>plocha pro obytnou zahradu</u>	<u>0,0589</u>
<u>MA 10</u>	<u>4 1, 4 2, 5 1</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu, část vymezena pro sportovní využití</u>	<u>2,5182</u>
<u>MA 11</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,5678</u>
<u>MA 12</u>	<u>4 1</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení, podmínkou je vymezení 5% veřejného prostranství z celkové výměry plochy, max. 8RD</u>	<u>0,8478</u>
<u>VR 1</u>	<u>4 1</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení</u>	<u>0,2903</u>

<u>VR 2</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>1,6478</u>
<u>VR 3</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,5435</u>
<u>VR 4</u>	<u>8 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>1,2133</u>
<u>VR 5</u>	<u>11 1, 16 2</u>	<u>plocha pro rozvoj zemědělské výroby</u>	<u>0,3293</u>
<u>VR 6</u>	<u>4 1, 4 2, 9 1</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>1,0537</u>
<u>VR 7</u>	<u>4 2</u>	<u>plocha pro obytnou zahradu</u>	<u>0,3751</u>
<u>VR 8</u>	<u>4 1, 4 2, 9 1</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>1,6271</u>
<u>VR 9</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,3535</u>
<u>VR 10</u>	<u>11 1</u>	<u>plocha pro rozvoj zemědělské výroby</u>	<u>0,6649</u>
<u>VR 11</u>	<u>8 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,3814</u>
<u>VR 12</u>	<u>8 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,4067</u>
<u>VR 13</u>	<u>8 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>0,3444</u>
<u>VR 14</u>	<u>11 1</u>	<u>plocha pro rozvoj zemědělské výroby</u>	<u>0,4184</u>
<u>VR 15</u>	<u>4 1, 4 2</u>	<u>plocha pro rozvoj bydlení a obytnou zahradu</u>	<u>1,4368</u>
<u>VR 16</u>	<u>4 2, 7 1</u>	<u>plocha pro obytnou zahradu a veřejné prostranství</u>	<u>0,7533</u>

### **3.3. plochy přestavby**

I. ÚP nevymezuje plochy přestavby.

### **3.4. systém sídelní zeleně**

- I. Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleně přírodního charakteru.
- II. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně jsou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady.
- III. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění.
- IV. Podél stávajících cest je nutné zajistit ochranu, případně obnovu historických alejí. U nových cest bude návrh doprovodné zeleně komunikace součástí jejich návrhu.
- V. Soliterní stromy v krajině je nutné chránit a obnovovat, případně doplnit novou výsadbou.

## **IV. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **4. 1. veřejná technická infrastruktura**

#### **3.6. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě**

- I. Zásobování pitnou vodou návrhových lokalit bude řešeno dopojením na stávající vodovodní řad. Umístění případného dalšího vodního zdroje není v rozporu s žádnou regulací.
- II. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řadu.
- III. Odkanalizování území je navrženo jako gravitační pro každé sídlo zvlášť – Malovidy i Vracovice. Návrh stabilizuje vymezené plochy pro ČOV, které jsou návrhově i kapacitně dostačující. Územní plán nevymezuje v současné době žádný konkrétní koridor nebo trasu pro návrh splaškové kanalizace.
- IV. Ostatní plochy nemají v návrhu centrální ČOV, vzhledem k počtu obyvatel se nejvíce ani ekonomicky vhodné.
- V. Funkční regulace ploch umožňuje umístění tras a objektů inženýrských sítí bez nutnosti změny územního plánu, další trasy nejsou vymezeny jako VPS nebo VPO.
- VI. Odkanalizování dešťové vody musí být řešeno v maximální možné míře vsakem – **pro rodinné domy platí podmínka 100% vsaku na pozemcích RD**, pro veřejnou komunikaci je třeba řešit maximální vsak na vlastním pozemku komunikace s maximální možnou retencí přívalových dešťů, pouze bezpečnostní přepad by měl být sveden do kanalizace – se souhlasem správce kanalizace.
- VII. Trasy VN jsou dostatečně kapacitní, předpokládá se úprava trafostanic, případně jejich další posílení. Na území obce Vracovice je provozováno i zařízení přenosové soustavy o napěťové hladině 400 kV.
- VIII. V návrhu není řešeno rozšíření sítě VN.
- IX. Koncepce spojů se oproti stavu nemění.

### **4. 2. veřejná dopravní infrastruktura**

#### **3.7. Veřejná infrastruktura – doprava**

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se nemění.
- II. Jednotlivé návrhové lokality mají napevno stanovenou páteřní síť místních komunikací. Pro rozšíření nebo úpravu stávajících komunikací jsou vymezeny dostatečné plochy dopravní infrastruktury.
- III. Územní plán nenavrhuje novou cestní nebo silniční síť mimo zastavěné území nebo zastavitelné plochy.
- IV. Část komunikace je vedena jako veřejně prospěšná stavba.

#### **3.8.4. 3. Vodní režim v krajině**

- I. Systém odvodu a likvidace dešťových vod bude řešen požadavkem na maximální možnou retenci a vsakování na vlastních pozemcích staveb. Při maximální možné retenci vody v území nedochází k vlivu na vodní režim.



- II. Žádná z návrhových lokalit nezasahuje do ploch, kde se nachází údolní nivy dle BPEJ.
- III. ÚP vymezil plochy z podkladu nivních půd dle BPEJ jako plochy hodnotné.
- IV. Funkční využití všech ploch umožňuje tvorbu nových vodních ploch technického i přírodního rázu.
- V. V ÚP je zakomponován požadavek na ochranu stávajícího melioračního kanálu v zastavitelné ploše.
- VI. Územní plán povoluje plošně návrh přírodních vodních ploch za účelem zvýšení retence vody v krajině a pro zhodnocení krajinného rázu. Každá navrhovaná vodní plocha musí být posouzena hydrogeologem s ohledem na ochranu zásob spodní vody, zejména v souvislosti se zdroji pitné vody.

#### **4. 4. veřejná občanská vybavenost**

- I. Koncepce občanského vybavení se nemění.
- II. Plochy občanského vybavení jsou stabilizovány plošně, funkční regulace ostatních ploch umožňuje umístění občanského vybavení i do těchto ploch v souladu s okamžitým vývojem.

#### **4. 5. hygiena životního prostředí**

- I. Návrh počítá s odkanalizováním Vracovic a Malovid do vlastních ČOV. Sídlo Částrovice a samoty budou řešeny lokálně jímkami na vyvážení nebo domovními ČOV, pokud to jejich umístění a technické řešení umožní.
- II. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu a vyváží odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí, koncepce likvidace odpadů se nemění.
- III. Organizovaný svoz a separace odpadů je zabezpečeno smluvním dodavatelem služeb v oblasti odpadů.
- IV. Celková koncepce zástavby je tvořena postupnou zonací od zdroje znečištění (zemědělské areály) přes smíšenou zástavbu až po čistě obytné území, které je tak chráněno předchozí zástavbou a vzdáleností.
- V. Navrhované i stávající plochy zemědělské a smíšené výroby jsou od obytné zástavby odděleny ochrannou zelení.
- VI. Volné plochy kolem dopravních tahů neumožňují vybudování protihlukových valů, případné technické bariéry jsou v souladu s regulací funkčního využití ploch.
- VII. V řešeném území je evidována plocha starých zátěží – znečištění půdy, u které vyplývá nutnost řešení z jiného právního předpisu. Nemá vliv na koncepci ÚP.
- VIII. Návrhové plochy zemědělské výroby budou znamenat zvýšení rizika zátěže hygieny životního prostředí zejména v souvislosti se zvýšenou dopravní intenzitou a možným zápachem, plochy jsou ale vymezeny právě na okraji sídla ve směru převládajících větrů s dobrou dopravní dostupností.

### **IV.V. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ,**

### 3.9. ~~Hygiena životního prostředí~~

- ~~I. Návrh počítá s odkanalizováním Vracovic a Malovid do vlastních ČOV. Sídlo Částrovice a samoty budou řešeny lokálně jímkami na vyvážení nebo domovními ČOV, pokud to jejich umístění a technické řešení umožní.~~
- ~~II. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu a vyváží odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí, koncepce likvidace odpadů se nemění.~~
- ~~III. Organizovaný svoz a separace odpadů je zabezpečeno smluvním dodavatelem služeb v oblasti odpadů.~~
- ~~IV. Celková koncepce zástavby je tvořena postupnou zónací od zdroje znečištění (zemědělské areály) přes smíšenou zástavbu až po čistě obytné území, které je tak chráněno předchozí zástavbou a vzdáleností.~~
- ~~V. Navrhované i stávající plochy zemědělské a smíšené výroby jsou od obytné zástavby odděleny ochrannou zelení.~~
- ~~VI. Volné plochy kolem dopravních tahů neumožňují vybudování protihlukových valů, případné technické bariéry jsou v souladu s regulací funkčního využití ploch.~~
- ~~VII. V řešeném území je evidována plocha starých zátěží – znečištění půdy, u které vyplývá nutnost řešení z jiného právního předpisu. Nemá vliv na koncepci ÚP.~~
- ~~VIII. Návrhové plochy zemědělské výroby budou znamenat zvýšení rizika zátěže hygieny životního prostředí zejména v souvislosti se zvýšenou dopravní intenzitou a možným zápachem, plochy jsou ale vymezeny právě na okraji sídla ve směru převládajících větrů s dobrou dopravní dostupností.~~

### **5. 1. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

- I. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití.
- II. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití
- III. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.).
- IV. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (16 1) v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (15 1, 17 1). **Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy a poldry přírodního charakteru ve všech plochách v krajině.**
- V. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména 17 1).
- VI. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
- VII. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině. Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách (peší propojení). Je zachována doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji 17 1).
- VIII. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch soukromé sídelní zeleně – zahrad (4 2).
- IX. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
- X. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány dále.
- XI. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.

- XII. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- XIII. Územní plán klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.
- XIV. Součástí řešení krajiny jsou protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití i u dalších ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, eventuálně suché poldry).

### **3.10. Ochrana přírody a uspořádání krajiny**

- ~~I.XV.~~ Koncepce krajiny zůstává zachována, jedná se o příměstskou zemědělskou krajinu s relativně hustou cestní sítí a zástavbou.
- ~~II.XVI.~~ Návrh neřeší přímý návrh zeleně ve volné krajině, funkční regulace umožňují změnu kultury z orné půdy na trvalý travní porost, případně zahradu nebo sad.
- ~~III.XVII.~~ V řešeném území se nalézá CHKO Blaník, památný strom a přírodní památka Částrovické rybníky.
- ~~IV.XVIII.~~ Rozsah zástavby z původního územního plánu byl v ploše CHKO redukován na dostavbu podél komunikace na okraji sídla Vracovice.
- ~~V.XIX.~~ V návrhu ÚP jsou vymezeny plochy významné zeleně jako hodnota v území. Tyto prvky je nutné chránit, případně rozšiřovat.
- ~~VI.XX.~~ Součástí návrhu ÚP je nové vymezení ploch ÚSES v souladu s generelem ÚSES a požadavky ochrany přírody.
- ~~VII.XXI.~~ Součástí Hlavního výkresu je návrh koncepce sídelní zeleně, se stabilizovanými prvky nezastavitelného území. Některé plochy nivních půd a plochy hodnotné zeleně (mimo les) byly zaneseny do ploch přírodních.

### **3.11. Ochrana půdního fondu a PUPFL**

- ~~I. Koncept vyhodnocuje zábory ZPF v samostatné kapitole odůvodnění.~~
- ~~II. Plocha lesa tvoří téměř 36% katastru, nepředpokládá se zalesňování území.~~
- ~~III. Návrhové plochy nezasahují na pozemky lesa, pouze do vzdálenosti 50m od okraje lesa.~~
- ~~IV. Část rozvojových ploch leží v I. třídě ochrany ZPF, návrh upřednostňuje zástavbu v návaznosti na zastavěné území před záborom I. třídy ochrany.~~

## **5. 2. plochy změn v krajině**

Územní plán nevymezuje plochy změn v krajině.

## **5. 3. ochrana přírody a krajiny**

- I. Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních 16 1, smíšených nezastavěného území 17 1) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, orná půda, zpevněné plochy aj).
- II. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umístování vodních ploch přírodního charakteru.
- III. S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny, návrhem ploch ZZ nebo AL.
- IV. S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umístování staveb ve volné krajině dle § 18 odst. stavebního zákona (viz regulativy).
- V. Vzhledem k vyhodnocení koncepce krajiny a relativně malému rozvoji území lze konstatovat, že navržené řešení ÚP nemá v plochách 4 1 a 4 2 vliv na krajinný ráz.

## **5. 4.           prostupnost krajinou**

- I. Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) v plochách s rozdílným způsobem využití (9 1, viz hlavní výkres územního plánu), v liniích cestní sítě a stávajících pěších propojení.
- II. Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (vozovka) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.
- III. Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch 9 1 a v ostatních plochách krajinných, explicitně 14 1 a 17 1, v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch 17 1.
- IV. Řešením urbanistické koncepce je zachována prostupnost sídla, na pomezí koncepce uspořádání krajiny a urbanistické je řešena pěší prostupnost - propojenost sídla s volnou krajinou.
- V. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajině.

## **5. 5.           ochrana před povodněmi, protierozní opatření**

- I. Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
  - 1.1. spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (16 1) v nivách vodních toků;
  - 1.2. je realizována ochranou stávajících prvků krajinné zeleně (zejména 17 1)
  - 1.3. je realizována také zachováním ploch lesních (15 1)
- II. Prvky krajinné zeleně jsou vymezené zejména v plochách 17 1, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky 9 1, 14 1 atd.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné.
- III. Ochrana před povodněmi v území zajišťují zejména funkční nivy vodních toků, které jsou v územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (16 1), případně vodní (13 1)
- IV. Opatřeními na ochranu před povodněmi se rozumí v případě ploch vodních (13 1) opatření až do úrovně „technických a stavebních opatření“ - vodohospodářských staveb, jako jsou jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany. V případě ploch přírodních (16 1) pak lze realizovat typově opatření: vodní plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních ploch a toků, opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření.
- V. Ochrana před povodněmi v řešeném území má významný účinek zejména na území položená níže na vodních tocích. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zejména opatření pro retenci vody v celé krajině.
- VI. V řešeném území není vymezeno záplavové území.

## **5. 6.           ÚSES**

1. Územní plán Vracovice upřesňuje vymezení lokálních i regionálních prvků územního systému ekologické stability.
2. V území jsou převážně stabilní (funkční) části ÚSES, nestabilní na orné půdě jsou určeny k založení.
3. Na území obce Vracovice jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

### Regionální ÚSES

RBC 752 Bolinský les, funkční

RBK 394 Bolinský les - Mezní Důl, navržený k založení

## RBK 395 Blaník - Bolinský les, úsek mimo les částečně funkční, navržený k založení

### Lokální ÚSES

LBC 395/01 Částrovické rybníky, vložené v trase RBK 395, funkční

LBC 395/02 Granátův vrch, vložené v trase RBK 395, funkční

LBC 395/03 Čihákov, vložené v trase RBK 395, funkční

LBC 04 Loužek, funkční

LBC 05 Petelík, funkční

LBC 06 Koušovice, funkční

LKB 395/01-04 Částrovický potok, funkční

LBK 395/02-05 Nad Machlovem, funkční

LBK 395/03-06 Čihákov - Koušovice

LBK 04-05 Vracovický potok, funkční

### Interakční prvky

IP01 Na mešnici

## **5. 7. rekreace**

1. Součástí návrhu nejsou nové samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro pobytovou rekreaci, funkci pobytové rekreace umožňují některé plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
2. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
3. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce, kompozice a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, zeleň aj.).
4. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.
5. Územní plán stabilizuje dvě plochy individuální rekreace..

## **5. 8. staré ekologické zátěže**

1. V území nejsou staré zátěže.

## **5. 9. dobývání nerostných surovin**

### **3.12. Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů**

- I. Na území nejsou žádná ložiska nerostných surovin, ani sesuvná území.
- II. Poddolované území je v katastru v počtu třech ploch. Není pro dané řešení nijak problematické, leží mimo zastavěné území i zastavitelné plochy.

**VI. F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ), ~~STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ~~**

Časový horizont je stanoven: - návrh  
~~- územní rezervy~~

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné – podmínkou je nerušící působení na stavby a okolí v přípustném využití a technické řešení souladu s přípustným využitím
- nepřípustné
- pravidla pro prostorové uspořádání

### **6. 1. Obecné podmínky**

- I. **Pravidla pro plochy ve styku s pozemky určenými k plnění funkce lesa: žádná stavba nesmí být blíže než 5m daleko od hranice PUPFL, oplocení musí být provedeno tak, aby bylo umožněno obhospodařování lesa**
- II. **Novostavby a změny stávajících staveb budou v souladu s popsáním charakterem zástavby v obci:**
  - nízkopodlažní bydlení venkovského typu, přízemní stavby s obytným podkrovím, převážně nad obdélným půdorysem; v případě návaznosti na stávající zástavbu mohou být stavby s více nadzemními podlažími při zachování horizontu zástavby
  - struktura historické návěsní obce s druhotnou zástavbou ve druhé řadě podél záhumenních cest
- III. **V ploše staré zátěže je nutné prokázání technického řešení v rámci stavebního řízení (ohlášení atd.) zabezpečující bezproblémový provoz stavby.**
- IV. **Ve všech funkčních využitích je možné v rámci zeleně vytvořit přírodní vodní plochu, tato vodní plocha se započítává do plochy zeleně s výjimkou krytých vodních ploch a bazénů.**

V. **Usedlostí je myšlen hospodářský dvůr (areál staveb) s rodinným domem, se společným vjezdem a pod společným uzavřením. Pokud na sebe navazují jednotlivé usedlosti jednoho vlastníka, pro účely územního plánu se jedná o usedlost jednu.**

~~VI. Fotevoltaické panely lze instalovat i u funkcí bydlení, a to pouze na střechách objektů.~~

~~VII.~~ VI. **Zalesnění zemědělské půdy je při splnění zákonných ustanovení v souladu s územním plánem.**

~~VIII.~~ VII. **Liniové podzemní trasy veřejné technické infrastruktury jsou obecně v souladu s využitím území.**

~~IX.~~ VIII. **Odkanalizování dešťové vody musí být řešeno v maximální možné míře vsakem – pro rodinné domy platí podmínka 100% vsaku na pozemcích RD, pokud HG posudek neprokáže nemožnost takového řešení; pro veřejnou komunikaci je třeba řešit maximální vsak na vlastním pozemku komunikace s maximální možnou retencí přívalových dešťů, pouze bezpečnostní přepad by měl být sveden do kanalizace – se souhlasem správce kanalizace.**

~~X.~~ IX. **Pro potřeby regulace využití jednotlivých ploch je použito následující členění zvířectva:**  
a) velká a střední hospodářská zvířata (skot, koně, ovce, kozy, prasata apod.)  
b) kožešinová zvířata (norci, lišky, pesci, nutrie apod.)  
c) malá a drobná hospodářská zvířata, tj. hrabavá a vodní drůbež (slepice, krůty, kachny, husy), králíci, holubi a včely apod.  
Chov ostatních zvířat, tj. psů, koček, zpěvavých a drobných ptáků, drobných laboratorních zvířat (morčata, křečci, myši), želv, plazů a jiných živočišných druhů za jiným než hospodářským účelem není nijak regulován.

~~XI.~~ X. **Údaje o zastavěné ploše se vztahují vždy na konkrétní pozemek vymezený v katastru nemovitostí, který je celý v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Pokud pozemek přesahuje i do nezastavitelných ploch, je pro výpočet využitelná pouze jeho zastavitelná část.**

~~XII.~~ XI. **Pro veškeré stavby živočišné výroby budou stanovena a vyhlášena ochranná pásma; velikost staveb a jejich kapacita musí být stanovena tak, aby OP nezasahovala do funkcí bydlení (4\_1, 8\_1)**

**XII. V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:**

13. 1. podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

13. 2. v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

**XIII. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.**

**XIV. Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.**

**XV. Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.**

**XVI. FVE může být umístěna výhradně na střešním pláštích staveb, nebo na jejich fasádě.**

~~XIII.~~

~~Povolování staveb pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona je možné za níže uvedených podmínek pouze mimo plochy přírodní:~~

~~— stavba bude do 150m<sup>2</sup> zastavěné plochy; max. koeficient zastavěnosti je 5% na všech sousedících pozemcích jednoho vlastníka~~

~~— stavba větší než 50m<sup>2</sup> nebude blíže než 250m od plochy zastavitelné nebo zastavěného území definované v ÚP pro bydlení 4\_1 nebo rekreaci 5\_2~~

~~Výše uvedené požadavky se netýkají úprav stávajících vodních ploch a toků a staveb na pozemcích určených k plnění funkce lesa.~~

~~XVII. V ploše koridoru vymezeného nad plochami s rozdílným způsobem využití – ozn. E18 je nepřipustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné technické infrastruktury.~~

## 6. 2. podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5

Povolování staveb pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona je možné za níže uvedených podmínek pouze mimo plochy přírodní:

- stavba bude do 150m<sup>2</sup> zastavěné plochy; max. koeficient zastavěnosti je 5% na všech sousedících pozemcích jednoho vlastníka
- stavba větší než 50m<sup>2</sup> nebude blíže než 250m od plochy zastavitelné nebo zastavěného území definované v ÚP pro bydlení 4 1 nebo rekreaci 5 2

Výše uvedené požadavky se netýkají úprav stávajících vodních ploch a toků a staveb na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:

1. pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa;
2. pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
3. pro rekreaci typu ekologická a informační centra

Mobiliář pro cyklo a pěší turistiku a jiné formy rekreace (prvky k sezení, odpadkové koše, orientační prvky - informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky apod.) a drobná krajinná architektura (sochy, drobné sakrální objekty aj.) nejsou omezeny.

Pro oplocení a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se stanovují následující podmínky:

1. oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; pastva – např. oplocení typu ohradník; výzkumné plochy; dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.);



## §4 Plochy bydlení

### 4\_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určeny pro stavby rodinných domů a jejich zahrady. Součástí mohou být podnikatelské aktivity, které nemají negativní dopad na funkci bydlení.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, soliterní, dvojdomy
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň, veřejná prostranství
- V. doplňkové stavby k rodinným domům stavby do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m, doplňující funkci k rodinnému domu
- VI. zpevněné plochy
- VII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- VIII. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- IX. trasy ing. sítí

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže na pozemcích RD
- II. stavby pro samozásobitelskou činnost a chov, pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 40% podlahové plochy všech staveb areálu, podmínkou pro umístění bude prokázání, že stavba negativně neovlivňuje obytné a rekreační využití sousedních ploch k tomu určených územním plánem
- III. plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování **do 5 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci**
- IV. stavby pro skladování zemědělské techniky a zemědělských plodin, pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 40% podlahové plochy všech staveb areálu
- V. podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou dopravní obsluhu neodpovídající svým charakterem venkovskému bydlení
- VI. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolní obytné stavby, bez doplňkových staveb
- VII. obchodní plochy do 100m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VIII. objekty veřejného stravování
- IX. hotel, pension

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy s výjimkou uvedených v podmíněně přípustném využití, odst. III.
- III. jakékoliv činnosti a služby, které svým provozem, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximálně 2 nadzemní podlaží, plus podkroví nebo ustupující podlaží; maximální výška je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- II. pro nově dělené parcely platí minimální velikost ~~800m<sup>2</sup>~~750m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 600m<sup>2</sup>. v sídle Částovice je minimální velikost pozemku stanovena na 350m<sup>2</sup>
- III. maximální zastavěná plocha je 25% pro soliterní RD a 35% pro dvoj domek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku

III-IV. v případě RD s více bytovými jednotkami je velikost stanovena pro pozemek i jednotlivou bytovou jednotku (2 jednotky = 1500m<sup>2</sup>, 3 jednotky = 2250m<sup>2</sup>)

## 4\_2 PLOCHY ZAHRAD

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určené pro obytné a užitné zahrady rodinných domů. Stavby hospodářského charakteru nesmí negativně ovlivňovat rekreační a obytnou funkci svého okolí.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zeleň, veřejná prostranství
- II. zahrady rodinných domů bez doplňkových staveb s výjimkou bazénů do 40m<sup>2</sup> a nekrytých zpevněných sportovních ploch
- III. vodní plocha
- IV. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- V. dětská hřiště
- VI. cyklostezky a cyklotrasy
- VII. pěší cesty
- VIII. využití pro chov malých a drobných hospodářských zvířat v souladu s funkčním využitím 4\_1

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky
- III. zpevněné plochy max. 10% souvislé funkční plochy
- IV. parkovací stání max. 5% souvislé funkční plochy
- V. využití pro drobný chov hospodářských zvířat v souladu s funkčním využitím 4\_1
- VI. plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování **do 5 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci**

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. plochy pro ustájení nebo pastvu hospodářských zvířat
- III. sklady
- IV. stavby pro podnikání

### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 80% plochy jednotlivého pozemku
- II. oplocení pozemku musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti

### DALŠÍ REGULACE PRO PLOCHY S INDEXEM X:

- I. trvalý travní porost, zahrady a sady v režimu nezastavěného území na 100% plochy pozemku
- II. nepřípustné je oplocení pozemku s výjimkou dočasného oplocení z důvodu založení (obnovy) sadu apod.

## §5 Plochy rekreace

### 5\_1 SPORTOVNÍ PLOCHY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určené pro veřejné sportovní a rekreační stavby a plochy

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. sportovní stavby, hygienické a skladové zázemí sportovišť a hřišť
- II. doprovodná zeleň
- III. zpevněné plochy a parkoviště účelově pro danou plochu
- IV. vodní plochy
- V. technická infrastruktura – vedení nutných tras inženýrských sítí pro obsluhu území

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy pro jiné využití, než je přípustné
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro rekreaci
- V. obytné budovy

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximální výška staveb je ~~7m~~ 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- II. regulace pro objekty se nevztahují na stavby nekrytých hřišť a sportovních ploch; dále se nevztahují na technické příslušenství hřišť, které mají svou velikost předepsanou nebo doporučenou sportovními svazy nebo jinými předpisy – např. ochranné sítě, osvětlení apod.

## 5\_2 PLOCHY REKREAČNÍCH CHAT

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

**Plochy pro stavby individuální rekreace, plochy neplní funkci obytnou, ale čistě rekreační.**

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. rekreační stavby
- II. doplňkové stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky
- III. zpevněné plochy
- IV. vodní plocha
- V. trasy ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- VI. stavby veřejné technické infrastruktury
- VII. doprovodná zeleň
- VIII. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- IX. účelové komunikace

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. sklady nesouvisející s hlavní funkcí území
- III. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro rekreaci

### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 60% plochy jednotlivého pozemku s umístěnou stavbou pro rekreaci
- II. maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci je 60m<sup>2</sup>, vztahuje se na novostavby i změny stavby, maximální výška stavby je 7m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- III. maximální součet všech ploch staveb doplňkových je 25m<sup>2</sup>, stavby doplňkové mají omezenou výšku na 3m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- IV. stavby podsklepené, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím nebo ustupujícím podlažím

## §6 Plochy občanského vybavení

### 6\_1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy pro stavby primárně určené pro občanskou vybavenost konkrétní funkce. Obytná funkce je možná pouze výjimečně.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro administrativní využití
- II. stavby a plochy pro obchod a služby
- III. škola, školka nebo jiná stavba občanského vybavení
- IV. podnikatelská činnost bez samostatných staveb

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. garáže součástí staveb hlavních
- II. podnikatelská činnost bez zvýšeného nároku na nákladní dopravní obsluhu
- III. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- IV. veřejně přístupná jídelna, restaurace
- V. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 50% podlahové plochy stavby

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy s výjimkou skladových ploch účelově příslušných přípustnému využití
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximálně 2 nadzemní podlaží, plus podkroví nebo ustupující podlaží; maximální výška objektu je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- II. stavba musí svým charakterem a umístěním odpovídat svému okolí

### 6\_2 PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Hřbitov a stavby související s pohřebnictvím.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro veřejné pohřebiště
- II. plochy pro veřejné pohřebiště
- III. veřejná zeleň
- IV. zpevněné plochy
- V. trasy ing. sítí

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladování s výjimkou skladů odpovídajících přípustnému využití
- III. obytné budovy, garáže, stavby pro sport a rekreaci

## §7 Plochy veřejných prostranství

### 7\_1 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Veřejně přístupná prostranství, části soukromých veřejně nepřístupných předzahrádek, vodní plochy a zpevněné plochy.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zpevněné plochy
- II. místní a účelové komunikace
- III. silnice
- IV. parkovací plochy
- V. veřejná zeleň
- VI. trasy a stavby ing. sítí
- VII. městský mobiliář
- VIII. soukromá zeleň
- IX. soukromé oplocené předzahrádky bez staveb

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. dětské hřiště
- II. stavby pro reklamu
- III. stavby dopravní vybavenosti ~~do velikosti 8m<sup>2</sup> a výšky 3m~~
- IV. stavby pro obchod, ~~do velikosti 8m<sup>2</sup> a výšky 3m~~
- IV-V. ~~další doplňkové stavby doplňující veřejný prostor – altány, pergoly, atd.~~

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba a skladování, garáže, obytné stavby

## §8 Plochy smíšené obytné

### 8\_1 SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určené pro stavby s obytnou i komerční, případně výrobní činností.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, soliterní, dvojdomy
- II. stavby pro samozásobitelskou činnost a chov pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 60% podlahové plochy všech staveb areálu **provoz nesmí negativně ovlivňovat funkci bydlení;**
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. doplňkové stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky, podsklepené max. do hl. 3m
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže na pozemcích RD
- II. stavby pro skladování zemědělské techniky a zemědělských plodin, pokud jsou součástí usedlosti přípustného využití a jsou do 60% podlahové plochy všech staveb areálu
- III. podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou dopravní obsluhu neodpovídající svým charakterem venkovskému bydlení
- IV. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolní obytné stavby, účelové stavby podnikatelské činnosti jsou do 60% podlahové plochy všech staveb areálu
- V. obchodní plochy do 100m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VI. , plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování **do 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat; podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci**
- VII. hotel, pension

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro velkokapacitní zemědělství, skladování či výrobu
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximální výška je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- II. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 600m<sup>2</sup>, v případě řadových domů 400m<sup>2</sup>
- III. maximální zastavěná plocha je 25% pro soliterní objekt, 35% pro dvojdomek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku
- IV. v případě RD s více bytovými jednotkami je velikost stanovena pro pozemek i jednotlivou bytovou jednotku (2 jednotky = 1500m<sup>2</sup>, 3 jednotky = 2250m<sup>2</sup>)



## §9 Plochy dopravní infrastruktury

### 9\_1 PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro umístění vozovky, chodníku a zpevněných odstavných dopravních ploch, případně pro jiné dopravní stavby.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. místní a účelové komunikace v souladu s ČSN 736110
- II. silnice
- III. odstavné a parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. plochy dopravní vybavenosti
- V. veřejná zeleň
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby obytné, výroba, skladování, s výjimkou skladování materiálu pro údržbu komunikací

## §10 Plochy technické infrastruktury

### 10\_1 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy účelově vymezené pro stavby technické infrastruktury.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. technické a technologické zázemí pro hlavní funkce
- III. účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. zeleň
- VI. zpevněné plochy

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby obytné, skladování a výroba, občanská vybavenost, stavby pro podnikání

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximální výška objektu je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu

## §11 Plochy výroby a skladování

11_1	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
------	---------------------------------------

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou primárně určeny pro zemědělskou výrobu v přímém dosahu obytných ploch.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování **do 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat**
- II. administrativní a technické zázemí pro hlavní funkce
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. veřejná a soukromá zeleň
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 5% podlahové plochy stavby
- II. objekty a plochy pro stravování zaměstnanců
- III. obchodní a prodejní plochy související s provozem zemědělské výroby nebo skladu
- IV. průmyslová výroba nevyžadující nové stavby a technologická zařízení umístěná mimo stávající stavby
- V. plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování **nad 15 kusů velkých a středních hospodářských zvířat, podmínkou je prokázání, že navrhovaný objem zemědělské výroby nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky v plochách vymezených územním plánem pro bydlení nebo rekreaci.**

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení a ubytování mimo uvedené
- II. veřejné občanské vybavení
- III. stavby a zařízení pro skladování odpadů a fekálií

### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximální výška stavby je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- II. minimální plocha zeleně na pozemku je 50%
- III. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- IV. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

## §12 Plochy smíšené výrobní

12_1	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY
------	------------------------

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro výrobu a skladování, druhotně pro jiné podnikatelské aktivity jako obchod, služby a prodej.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby a plochy pro obchod
- II. skladové nebo výrobní plochy
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. zeleň
- VI. doplňkové stavby do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m, doplňující k funkci hlavní
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. odstavné plochy vozidel, parkoviště
- II. funkce veřejného stravování bez samostatných staveb

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí jiného funkčního využití nad míru přípustnou pro konkrétní funkci

### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. maximální výška staveb je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- II. plocha zeleně min. 40%, zastavěná plocha max. 25% celé funkční plochy
- III. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- IV. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

## §13 Plochy vodní a vodohospodářské

13_1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
------	--------------------------------

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je určena pro zvýšení retence území a umístění přírodních vodních ploch a vodních děl technického charakteru v území.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. vodní plochy a toky
- II. zeleň
- III. technické vodohospodářské stavby a vodní díla
- IV. přemostění
- V. zpevněné plochy pro obsluhu území

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5
- III. městský mobiliář

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba a sklady, obytné stavby, stavby pro obchod a podnikatelské využití s výjimkou staveb pro rybářství a rybníkářství

## §14 Plochy zemědělské

14_1	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
------	-------------------

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Primárně jsou plochy určeny pro pole, louky a pastviny. Případně pro sady, zahrady, chmelnice a vinice.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. orná půda, trvalý travní porost a ovocný sad podle evidence katastru nemovitostí, pro změnu kultury v uvedeném rozsahu není nutná změna územního plánu
- II. plochy rozptýlené zeleně
- III. remízky, přírodní větrolamy
- IV. protierozní opatření v krajině
- V. pastviny

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5
- III. pěší cesty
- IV. polní cesty
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. městský mobiliář
- VII. vodní plochy
- VIII. zahrady přilehlých rodinných domů bez staveb
  
- IX. zalesnění pozemku
- X. oplocení, musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy pro výrobu a skladování, pokud se nejedná o stavby pro zemědělství v souladu s bodem IV. (stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití), odst. XIV
- II. stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost, pokud se nejedná o stavby přímo uvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití

## §15 Plochy lesní

15_1	PLOCHY LESNÍ
------	--------------

### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je určena pro lesy, nelesní porosty, lesní cesty a stavby pro lesní hospodářství.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. les, nelesní zeleň
- II. další pozemky určené k plnění funkce lesa
- III. mýtiny

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. lesní účelové cesty
- III. vodní plochy
- IV. stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5
- V. pěší cesty
- VI. cyklostezky a cyklotrasy
- VII. městský mobiliář
- VIII. stavby pro lesní hospodářství, včetně oplocení

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba a skladování, s výjimkou staveb pro lesní hospodářství
- II. stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost, pokud se nejedná o stavby přímo uvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití

## §16 Plochy přírodní

### 16\_1 PLOCHY PŘÍRODNÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je určena pro prvky území zvyšující jeho ekologickou stabilitu, případně pro změnu využití ploch, které zajistí ochranná opatření proti erozím nebo negativním zásahům do krajiny.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. Zeleň
- II. Plochy lesa, které jsou součástí biocenter
- III. louky a pastviny bez intenzivního zemědělského využití
- IV. přírodní vodní plochy
- V. pěší cesty, nebezpečné cesty pro zemědělskou a lesní techniku

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba, skladování
- II. stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost
- III. oplocení
- IV. zemědělské využití ploch

### 16\_2 PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha je navržena v místech vytvoření nutné přírodní bariéry mezi neslučitelné funkce v území.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zeleň
- II. vodní plocha
- III. cyklostezky a cyklotrasy
- IV. pěší cesty, nebezpečné cesty pro zemědělskou a lesní techniku

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- II. vjezdy na sousední pozemky
- III. parkovací stání max. 5% souvislé funkční plochy

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba, skladování, zemědělská výroba
- II. oplocení
- III. stavby pro bydlení, vybavenost, služby a podnikatelskou činnost

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 90% plochy jednotlivého pozemku

## **§17 Plochy smíšené nezastavěného území**

### **17.1 SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- I. krajinné prvky a rozptýlená zeleň, plnicí mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.), přípustné jsou extenzivní formy hospodaření

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. liniové trasy VTI
- II. cyklostezky, pěší stezky, hipostezky

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCH MN**

- I. dopravní infrastruktura, pěší propojení
- II. mobiliář a drobná krajinná architektura

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

- I. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinnotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy)

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. intenzivní formy hospodaření
- II. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím



### **III.VII. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO AŠANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

- I. Součástí návrhu ÚP jsou plochy veřejně prospěšných staveb i veřejně prospěšných opatření.
- II. Seznam VPS a VPO

PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE par. 170 (1)a) zák. č. 183/2006 Sb.:

~~VPS – D1 – rozšíření a prodloužení místní komunikace Vracovice~~  
~~VPS – D2 – zachování melioračního kanálu v záboru~~

- ~~• VPS – T11 – ČOV Vracovice~~
- ~~• VPS – T12 – ČOV Malovidy~~
- ~~• VPS – T13 – koridor ZVN E18 (PÚR)~~

PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ DLE par. 170 (1)b) zákona č. 183/2006 Sb.:

- ~~• vybrané plochy k založení ÚSES (RBK 394, RBK 395, LBC 395/03)~~

~~VPS VYMEZENÁ PRO ÚČELY VYVLASTNĚNÍ:~~

~~VPS – D1 – rozšíření a prodloužení místní komunikace Vracovice~~  
~~VPS – T11 – ČOV Vracovice~~  
~~VPS – T12 – ČOV Malovidy~~

### **VIII. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

- I. Nejsou obsahem ÚP.

### **IX. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

- I. Není obsahem ÚP.

## **VI.X. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

- ~~I.~~ ~~Nejsou v ÚP vymezeny.~~ V návrhu ÚP jsou vymezeny plochy územní rezervy – plochy pro další možnou zástavbu v případě, že budou vyčerpány plochy navržené pro rozvoj.
- ~~II.~~ ~~Prověření ploch bude při každé aktualizaci ÚP, zástavba bude umožněna formou změny po předchozím min. 60% vyčerpání již vymezených zastavitelných ploch; nebo v případě odebrání zastavitelných ploch v jiné lokalitě, pokud se ukáže jako nevhodné nebo nereálné.~~

## **XI. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

- ~~I.~~ ~~V území je vymezena jedna plocha podmíněná dohodou o parcelaci:~~  
~~DOP 1~~

## **~~VII.XII. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOST~~**

- ~~I.~~ ~~V území není je vymezena žádná jedna plocha podmíněná zpracováním územní studie.~~
- ~~II.~~ ~~Územní studie bude řešit vymezení veřejného prostranství a jednotlivých pozemků, lokalita nesmí být dopravně slepá.~~
- ~~III.~~ ~~Územní studie bude zpracována do 5 let od nabytí účinnosti úplného znění ÚP po změně č.3.~~

**~~VIII.XIII.~~ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ PORÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9**

- I. V území nejsou vymezeny žádné plochy podmíněné zpracováním RP.

**~~IX.XIV.~~ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)**

~~I. Není obsahem ÚP. Etapizace v území je navržena pouze v oblasti územních rezerv – viz. grafika a bod VI.~~

~~II.I. Podmínkou pro využití další etapy je minimálně 60% zástavba etapy předechozí – pro posouzení splnění podmínek je směrodatné vydané stavební povolení s nabytím právní moci na stavby v 60% rozdělených pozemků. Do plochy ani do řešených staveb se nezapočítává plocha nutné dopravní a technické infrastruktury.~~

**~~X.XV.~~ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

- ~~I. Není obsahem ÚP. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o stavbu, která má alespoň část fasády hraničící s veřejným prostranstvím. Požadavek na zpracování dílčí části dokumentace se týká výhradně řešení konkrétní fasády.~~

**~~XI.~~ VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

- ~~I. Součástí ÚP není vymezena žádná plocha, u které je stanovena podmínka dohody o parcelaci.~~

## ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

### I. ÚP obsahuje:

- a) část textovou, počet listů je uveden v zápatí
- b) Grafická část obsahuje ~~4~~3 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: <del>10000</del> <u>5000</u>
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
<del>výkres č. 3</del>	<del>Výkres urbanistické koncepce a technické infrastruktury</del>	<del>1: 5000</del>
výkres č. <u>4</u> <u>3</u>	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000

## **XVI. VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP**

HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA – plocha všech nadzemních i podzemních podlaží včetně zdiva a jiných obvodových a vnitřních konstrukcí. Do plochy se započítávají vnitřní otevřená atria, která jsou zbytkem stavby zcela obklopena; do plochy se nezapočítávají obvodové balkony a terasy, bez ohledu na jejich definici zastavěné plochy podle stavebního zákona.

SUCHÝ POLDR - poldry jsou ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

OPLOCENKA – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché plůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošné vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy.

SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST - samozásobitelské (naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – poslední podlaží nahrazující podkroví, jehož půdorys je menší než zastavěná plocha stavby; z hlediska definice dle ČSN se nejedná o podkroví, nýbrž o plnohodnotné nadzemní podlaží.

PRŮMĚRNÁ NIVELETA – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m<sup>2</sup>, slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vypsádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

EXTENZIVNÍ SADY jsou významným krajinnotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýti 80-100 let).

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

KRAJINA znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

VOLNÁ KRAJINA je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

ZNAKY KRAJINNÉHO RÁZU jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztahy k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobyťovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámeček, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinoformná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a

velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

RETENCE VODY je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retence nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje napřimováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočisticí schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulaci schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

STROMOŘADÍ je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěné do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

ÚDOLNÍ NIVA, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfických půd. VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

ÚDOLNICE je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídlní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHŮ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsi) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

DOPROVODNOU ZELENÍ se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajino tvornou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídlní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

# **ODŮVODNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST**



## Obsah:

A) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	3
C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU .....	4
c.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	4
c.2. požadavky na základní koncepci.....	9
c.3. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	9
c.4. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	9
c.5. 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:.....	10
c.6. požadavek na zpracování variant .....	10
c.7. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění 10	
c.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany .....	10
c.9. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,.....	11
c.10. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona.....	11
c.11. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona.....	11
c.12. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona.....	11
c.13. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,.....	11
D) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,.....	11
E) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	11
F) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	12
f.1. Zábory PUPFL.....	12
f.2. Zábory ZPF .....	12
G) U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	15
H) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM ....	16
Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.9.2021: .....	16
Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje: .....	16
Požadavek z ÚAP: .....	18
Požadavek z krajských ÚAP: .....	18
I) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLÍ A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ. ....	18
J) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ. ....	18
K) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ. ....	19
L) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	19
M) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5.....	19

N) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	19
O) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY. ....	19
P) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	25
Q) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ. ....	25
R) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	25

## A) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Obsah změny č. 3 Územního plánu Vracovice byl zpracován na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Vracovice ze dne 11.2.2021, rozhodnutí Zastupitelstva obce Vracovice ze dne 3.3.2021 a požadavku vlastníků pozemků v území.
- Obsah změny č. 3 Územního plánu Vracovice byl schválen zastupitelstvem obce dne 14.6.2021.
- Návrh změny č. 3 Územního plánu Vracovice byl dne 3.11.2021 předán pořizovateli, Městskému úřadu Vlašim, Odboru výstavby a územního plánování. Oznámení o konání veřejného projednání bylo oznámeno dne 22.11.2021 veřejnou vyhláškou obci, dotčeným orgánům, sousedním obcím a veřejnosti.
- Veřejné projednání se konalo dne 5.1.2022 od 16:00 na Městském úřadu Vlašim. Veřejného projednání bylo možno účastnit se i on-line přes aplikaci Join Zoom Meeting.
- Dne 8.2.2022 bylo požádáno o stanovisko nadřízeného orgánu dle § 55 odst. 4 stavebního zákona k upravenému návrhu změny č. 3. Dne 23.2.2022 obdržel pořizovatel stanovisko nadřízeného orgánu – Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu č.j. 024010/2022/KUSK. Nadřízený orgán konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu
- V souladu s § 55b obdobně § 53 stavebního zákona se konalo dne 4.5.2022 v 15:00 opakované veřejné projednání Změny č. 3 územního plánu Vracovice. Oznámení o opakovaném veřejném projednání ze dne 31.3.2021 bylo vyvěšeno veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Vracovice a Městského úřadu Vlašim. Do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání (tj. do 11.5.2022) mohl každý uplatnit písemné připomínky, dotčené orgány svá stanoviska, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky. Námitky musí v souladu s § 55b odst.2 obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou. Povinnost doložit údaje katastru nemovitostí se nevztahuje na zástupce veřejnosti.
- V zákonné lhůtě 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů a 1 námitka.
- Doručená stanoviska a připomínky jsou zpracovány v kap. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona a kap. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.
- Obdobně dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání změny územního plánu a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Vracovice. Návrh byl zaslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k uplatnění stanoviska ve lhůtě do 30-ti dnů od obdržení. K návrhu vyhodnocení připomínek bylo zasláno souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č.j. S-KHSSC 27019/2022 ze dne 23.5.2022.
- Změna ÚP č.3 byla následně postoupena zastupitelstvu obce k vydání, zastupitelstvo vydalo ÚP svým usnesením dne 3.8.2022.

## B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 3 nemá žádný významný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o malé plochy změn v zastavěném území, případně se jedná o plochy navazující na zastavěné území. Změna nevytváří žádné odloučené „satelity“ apod.

Součástí změny č.3 jsou tak pouze tři výrazné změny – rozšíření plochy MA2 a nové plochy MA11 a MA12. Návrh lokalit změny vyplývá z požadavků jednotlivých občanů a obsahu změny ÚP. Využití i v případě nových zastavitelných ploch vždy odpovídá charakteru stávající zástavby, nijak nemění užívání území z hlediska širších územních vztahů.

- Schválené ZÚR střeďočeského kraje nemají na území obce Vracovice žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.3 nemění.
- Nemění se ani urbanistická koncepce, ani jiný vliv na hodnoty v území.
- Základní koncepce krajiny se nemění.
- Změna prověřila trasování ÚSES, součástí změny je tak úprava části ÚSES.

## **C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU**

### **c.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Výčet lokalit, které jsou součástí změny č.3 podle zadání. Veškeré plochy byly prověřeny a v určitém rozsahu zpracovány do návrhu změny ÚP.

#### **c.1.1. lokalita č. 1**

Navrhovatel: Jaroslav a Ludmila Kubáskovi, oba bytem: Vracovice 76 – vlastníci pozemku Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 160/15 k.ú. Vracovice z plochy 4\_2 plochy zahrad do plochy 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu. Pozemek se nachází v zastavěném území sídla Vracovice.

Dotčené pozemky: 160/15 k.ú. Vracovice, dle ÚP Vracovice 4\_2 plocha zahrad

#### **c.1.2. lokalita č. 2**

Navrhovatel: Jaroslav Kubásek, bytem: Vracovice 76 – vlastník pozemku Důvody pro pořízení: záměr výstavby kolny na zemědělské stroje

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu části pozemku parc.č. 709/2 k.ú. Vracovice z plochy 4\_2 plochy zahrad na plochy umožňující postavit kolnu na zemědělské stroje o půdorysu 14 x 12 m a výšce 6 m. Pozemek se nachází v zastavitelné ploše sídla Vracovice.

Dotčené pozemky: 709/2 k.ú. Vracovice, dle ÚP Vracovice část 4\_2 plocha zahrad a část v ploše 8\_1 smíšené bydlení venkovského typu

#### **c.1.3. lokalita č. 3**

Navrhovatel: Jana Turková, Bernartice 92, Ladislav Hejný, Zámecká 1491, Vlašim, Aneta Šplíchalová, Prachatická 1157/4, České Budějovice – vlastníci pozemku 2830/3 a 2030/2 (pouze Turková Jana)

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 2830/3 k.ú. Vracovice z plochy 14\_1 plochy zemědělské na plochy 9\_1 plochy silniční dopravy a změnu pozemku parc.č. 2830/2 k.ú. Vracovice z plochy 14\_1 plochy zemědělské na plochy umožňující výstavbu RD. V roce 2012 bylo povoleno oplocení pozemku parc. č. 2830/2 za účelem ochrany zemědělských plodin pěstovaných na pozemku parc.č. 2830/2.

Dotčené pozemky: 2830/2 a 2830/3 k.ú. Vracovice, dle ÚP Vracovice 14\_1 plochy zemědělské

#### **c.1.4. lokalita č. 4**

Navrhovatel: Ivana Fialková, Družstevní 200, Čechtice – vlastník pozemku Důvody pro pořízení: záměr rekreačního bydlení

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu zastavitelné části pozemku z ploch zahrad na plochu 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu  
Dotčené pozemky: 735/5 k.ú. Vracovice, dle ÚP Vracovice část pozemku v ploše 4\_2 zahrady a část v 14\_1 plochy zemědělské

#### **c.1.5. lokalita č. 5**

Navrhovatel: Karel Šindelář, Vracovice 83 – vlastník pozemku  
Důvody pro pořízení: záměr výstavba RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu zastavitelné části pozemku z ploch zahrad na plochu 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu a části nezastavitelného území z plochy 14\_1 plochy zemědělské na plochy 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu.

Dotčené pozemky: 735/2 k.ú. Vracovice, dle ÚP Vracovice část pozemku v ploše 4\_2 zahrady a část v 14\_1 plochy zemědělské

#### **c.1.6. požadavek č. 6**

Navrhovatel: Ing. Jaroslav Sedláček, Vracovice 90 – občan a zastupitel

Důvody pro pořízení: Nevhodné definované 100% zasakování dešťových vod u RD (při vysoké hladině podzemní vody není proveditelné).

- Nevhodně navržená omezení v prostorovém uspořádání (tvary střech), především při budování drobných (doplňkových) Staveb okolo rodinných domů.
- Revidování prostorového uspořádání
- tvary střech u RD, budov výroby, skladování, zemědělství
- půdorysného tvaru RD (kolmé plochy)

Návrh obsahu změny: Jedná se o návrh změn v textové části stávajícího územního plánu. Níže jsou uvedeny konkrétní strany s konkrétními návrhy. Dále i případné možné změny, které jsou ke zvážení.

ÚP textová část str. 7

IV. stanovení podmínek pro využití ploch .....

"IX. Odkanalizování dešťové vody musí být řešeno v maximální možné míře vsakem -pro rodinné domy platí podmínka 100% vsaku na pozemcích RD, " - Navrhují doplnit text ve smyslu "pokud posudek oprávněné osoby nestanoví jinak". Důvodem je to, že na některých pozemcích může být tak vysoká hladina podzemní vody, že technicky ani není zasakování možné. Norma hovoří o dnu vsakovací jímky minimálně 1 metr nad hladinou podzemní vody. Hladina podzemní vody na některých pozemcích může býti výš než je 1 metr pod terénem.

ÚP textová část str. 9

§4 Plochy bydlení 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu (DTTO 8\_1 Smíšené bydlení venkovského typu)

Pravidla pro prostorové uspořádání

Stávající text:

"I. Objekty jsou pravoúhlé, případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu

II. maximální výška rodinného domu je 10 m od průměrné výšky přilehlého původního terénu III. tvar střech: sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací

IV. pultová a plochá střecha je možná pouze v případě nízkoenergetických domů (definice dle EN), podmínkou je minimálně 50% ozelenění střech

V. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 600m<sup>2</sup>

VI. maximální zastavěná plocha je 25% pro soliterní RD a 35% pro dvoj domek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku"

Z uvedeného podle mne plyne (odst. III. a IV.), že nelze postavit žádnou drobnou stavbu s plochou střechou - tedy ani malou garáž, pergolu, kolnu apod. Vše by mělo mít šikmou střechu.

U rodinných domů je otázka, zda chce obec umožnit stavět moderní domy s plochou střechou nebo ne (asi věc názoru), ale u těch drobných staveb, by bylo dobré plochou střechu umožnit. Tedy buď úplně vyhodit odstavec III. a IV. (pak ale lze stavět i RD s plochou střechou), nebo doplnit odstavec IV. o text ve Smyslu: Pultová a plochá střecha jsou dále povoleny pro stavby do (např.) 50m<sup>2</sup> nesloužící pro bydlení (např. garáže, přístřešky, doplňkové stavby apod.)

(Pozn.: V ÚP plánu Vlašimi, pro tento typ plochy, si s tím poradili tak, že ty odstavce o tvaru střech v jedné z aktualizací odstranili (měli stejného zpracovatele.- tedy stejné členění jako my).

Odst. I. zvážit zda ponechat nebo vyškrtnout.

Str. 17 a 18 plochy 11\_1 a 11\_2 Plochy zemědělské výroby a skladování  
PROSTOROVE USPORADANI

III. Střechy sedlové, valbové, polovalbové; sklon minimálně 40 stupňů, pultové střechy pouze u staveb doplňkových, které nejsou vyšší nežli 5m

IV. ploché střechy pouze v případě, že budou minimálně z 80% osázené intenzivní zelení V. minimální plocha zeleně na pozemku je 50%

Opět zvážit, zda je třeba definovat tvar střechy. Odst. V. navrhuji (dle ÚP Vlašimi) 30% - nemyslím, že je potřeba mít (např.) okolo kravina 50% zeleně.

Str. 19 - 12\_1 - smíšené výrobní plochy

Dtto předchozí.

Dotčené pozemky: specifikováno na plochy

#### **c.1.7. lokalita č. 7 a 8**

Navrhovatel: Vratislav Hrubant, Malovidy 41 – vlastník  
Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 1635/1 a jižní poloviny pozemku parc.č. 2835 k.ú. Vracovice z ploch 14\_1 plochy zemědělské na plochy umožňující výstavbu RD. U pozemku parc. č. 1791/7 prověří změnu části pozemku z ploch zahrad na plochy pro výstavbu RD.

Dotčené pozemky: 1635/1, 1791/7, 2835 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 14\_1 plochy zemědělské, pozemek parc.č. 1791/7 v plochách 4\_1, 4\_2 a 16\_2

#### **c.1.8. lokalita č. 9**

Navrhovatel: Vratislav Hrubant, Malovidy 41 – vlastník  
Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří u pozemku parc. č. 2634 změnu části pozemku z ploch zahrad na plochy pro výstavbu RD. Pozemek parc.č. 1671/3 se v pochách 4\_1 již nachází. Dotčené pozemky: 1671/3, 2634 Vracovice, dle UP Vracovice 14\_1 plochy zemědělské, 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovské a 4\_2 plochy zahrad

#### **c.1.9. lokalita č. 10**

Navrhovatel: Martin Lang, Buková 397/2a, Žižkov Praha 3 – vlastník  
Důvody pro pořízení: záměr výstavby stavby pro rekreaci

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 2621 k.ú. Vracovice z ploch 4\_2 plochy zahrad a 5\_1 sportovní plochy na plochy umožňující výstavbu stavby pro rekreaci.

Dotčené pozemky: 2621 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 4\_2 plochy zahrad a 5\_1 sportovní plochy

#### **c.1.10. lokalita č. 11**

Navrhovatel: Karel Vampol, Vracovice 103 – vlastník

Důvody pro pořízení: záměr výstavby stavby zahradního domku a v budoucnu RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu části pozemku parc.č. 663/1 k.ú. Vracovice z ploch ochranné zeleně 16\_2 na plochy umožňující výstavbu RD a zahradního domku. Dotčené pozemky: 663/1 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 16\_2 plochy ochranné zeleně, část již v ploše 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu

**c.1.11. lokalita č. 12**

Navrhovatel: Milan Hanel, J.V. Sládka 1976, Vlašim– vlastník

Důvody pro pořízení: záměr výstavby rodinných domů a změny trasy komunikace

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu západní části pozemku parc.č. 655/20 k.ú.

Vracovice z ploch zahrad na plochy umožňující výstavbu RD.

Dotčené pozemky: 655/20 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 4\_2 plochy zahrad a 9\_1 plochy dopravní infrastruktury

**c.1.12. lokalita č. 13**

Navrhovatel: Anna a Petr Špůrkovi, oba bytem Vracovice 58 – vlastníci Důvody pro

pořízení: záměr výstavby RD a jednodušší stavby na pilotech

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu jižní části pozemku parc.č. 1791/2 k.ú. Vracovice z ploch 14\_1 plochy zemědělské na plochy umožňující výstavbu RD

Dotčené pozemky: 1791/2 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 14\_1 plochy zemědělské

**c.1.13. lokalita č. 14**

Navrhovatel: Antonín a Miloslava Šťastní, oba bytem Vracovice 80 – vlastníci Důvody pro

pořízení: záměr rozšíření stávajícího zemědělského areálu

Návrh obsahu změny: Změna prověří rozšíření plochy 11\_1 severním směrem, z důvodu záměru výstavby haly na stroje. Změna dále prověří reorganizaci plochy 11\_2, její přesun k severní hranici pozemku 2512.

Dotčené pozemky: 2512 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 4\_2 plochy zahrad, 8\_1 Smíšené plochy venkovské, 16\_2 zeleň ochranná, 11\_1 plochy zemědělské výroby a skladování I, 11\_2 plochy zemědělské výroby a skladování II 14\_1 plochy zemědělské

**c.1.14. lokalita č. 15**

Navrhovatel: Čáp Miloslav, Vracovice 96 – vlastník Důvody

pro pořízení: záměr výstavby RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemky z ploch zemědělských 14\_1 na plochy umožňující výstavbu RD

Dotčené pozemky: 2282/1 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 14\_1 plochy zemědělské

**c.1.15. lokalita č. 16**

Navrhovatel: Veronika a Martin Benkovský, oba bytem Vracovice 107 – vlastníci Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemků parc. č. 2939 a 156/13 z ploch 12\_1 plochy smíšené výrobní a 16\_2 plochy ochranné zeleně na plochy umožňující výstavbu RD Dotčené pozemky: 2939, 156/13 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 12\_1 plochy smíšené výrobní a 16\_2 plochy ochranné zeleně

**c.1.16. lokalita č. 17**

Navrhovatel: Brixí Josef, Malovidy 2 – vlastník Důvody pro pořízení: záměr výstavby rodinných domů

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku z ploch zemědělských 14\_1 na plochy umožňující výstavbu RD

Dotčené pozemky: 2834 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 14\_1 plochy zemědělské

**c.1.17. lokalita č. 18**

Navrhovatel: Brixí Josef, Malovidy 2 – vlastník Důvody pro pořízení: záměr výstavby rodinných domů  
Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 2614 a východní části pozemku parc.č. 2613 z ploch zemědělských 14\_1 na plochy umožňující výstavbu RD  
Dotčené pozemky: 2613 a 2614 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 14\_1 plochy zemědělské

**c.1.18. lokalita č. 19**

Navrhovatel: Švejda Jiří, Vracovice 6 – vlastník Důvody pro pořízení: záměr výstavby rodinných domů  
Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku z ploch zahrad 4\_2 na plochy umožňující výstavbu RD  
Dotčené pozemky: 24/1 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 4\_2 plochy zahrad

**c.1.19. lokalita č. 20**

Navrhovatel: Petr Lang, Malovidy 1, 258 01 – vlastník Důvody pro pořízení: záměr výstavby nemovitosti  
Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku z ploch zahrad 4\_2 na plochy 4\_1 1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu umožňující výstavbu RD. Pozemek se nachází v zastavěném území sídla Malovidy.  
Dotčené pozemky: 1738/1 k.ú. Vracovice, dle UP Vracovice 4\_2 plochy zahrad

***Při zpracování změny zpracovatel upravil další plochy na základě vývoje území a jeho potřeb:***

**c.1.20. lokality A1 – A4**

Na základě aktualizace podkladní mapy došlo k zapsání některých nových staveb do KN, z toho důvodu byla provedena úprava hranic zastavěného území.

A1 zapsané stavby RD a komunikace, východním směrem bylo doplněno na hranu nového pozemku komunikace; plocha je menší, než byl původní zábor, komunikace byla vyřešena pozemkově výhodnějším způsobem

A2 zapsané stavby RD, proluka jednoho pozemku byla do zastavěného vymezena též

A3 zapsaná jiná stavba, doplněny byly i dříve nezastavitelné části zahrad, chybně vymezené do komunikace

A4 stávající komunikace; vzhledem k vymezení plochy MA11 byla i tato část komunikace zařazena do zastavěného území, spíše z důvodu datové sady – byla by to prakticky „díra“ v území mezi zastavěným územím a zastavitelnými plochami, vymezení je v souladu s právní úpravou, která umožňuje do zastavěného území zařadit i přístupové komunikace k zástavbě (jedná se o přístupovou komunikaci ke stávající výrobě)

**c.1.21. lokality ploch 17\_1**

V rámci aktualizace textové části i grafiky s ohledem na platné právní předpisy i metodické pokyny, byla doplněna plocha 17\_1 jako nová plocha s rozdílným způsobem využití. Nejedná se o plochy změn v krajině, nýbrž o stabilizaci krajinné zeleně evidované v KN i v reálném terénu.

**c.1.22. ÚSES**

Na základě požadavku KÚSK byla provedena celková revize ÚSES, návrh je zpracován do změny. Viz odůvodnění dále v kapitole O.

***Na základě obecného požadavku byla prověřena celá textová část ÚP a byla upravena tak, aby definice regulací byla jednoznačná, doplněn byl výklad pojmů Odůvodnění jednotlivých změn a doplnění viz dále, zejména v kapitole O).***

***Celková struktura textu byla upravena na základě současného požadavku na znění obsahu ÚP, včetně očíslování rozvojových lokalit a jejich popisu v textové části ÚP.***



## **c.2. požadavky na základní koncepci**

### **c.2.1. urbanistická koncepce a kompozice**

- změnou se nemění urbanistická koncepce ani kompozice
- zpět byly navraceny některé plochy na hodnotnějších půdách, které byly vymezeny pro rozvoj zemědělství pro konkrétního vlastníka, součástí změny je ale úprava dalších navazujících ploch, které lépe odpovídají potřebám vlastníka a jeho rozvoji, zároveň znamenají přínos i z hlediska celkové koncepce a kompozice – návrh se přibližuje sídlu v jeho nekonfliktní poloze
- nové plochy pro bydlení odpovídají potřebám růstu sídla, jedná se (s výjimkou plochy MA2 a MA12) o drobné plochy na okraji zastavěného území
- další plochy jsou v zastavěném území a znamenají pouze posun hranic stávajících ploch, případně úpravu podle potřeb zástavby beze změny koncepce

### **c.2.2. koncepce veřejné infrastruktury**

#### DOPRAVA

- koncepce dopravy zůstává beze změny
- řešené plochy změny jsou ověřeny s ohledem na požadavky na šířkové uspořádání veřejných prostranství

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- koncepce technické infrastruktury se nemění
- na území obce Vracovice je provozováno zařízení přenosové soustavy o napěťové hladině 400 kV, které má vymezené ochranné pásmo dle zákona č. 79/1957 Sb.

#### OBČANSKÉ VYBAVENÍ a VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- změna ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, pouze stabilizuje stávající nebo je upravuje podle současných potřeb
- součástí změny je oprava chybně vymezené plochy u stávajícího hřiště, kdy při změně č.2 byl omylem v datech uveden kód pro technickou infrastrukturu, ačkoliv se jedná o stávající zázemí sportoviště, tedy 5\_1

### **c.2.3. koncepce uspořádání krajiny**

- změna nemá vliv na krajinu a její koncepci

## **c.3. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

- změnou se zrušily plochy rezerv
- vzhledem k rozvoji během deseti let platnosti ÚP jsou potřeby růstu definovány jiným směrem a rezervy nemají pro další návrh opodstatnění

## **c.4. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- změna upravila požadavky na VPS a VPO a vymezila je v souladu s platnou legislativou i metodickým pokynem
- změna ruší předkupní právo v plochách ÚSES a vymezuje do VPO pouze jejich nefunkční části, jedná se o stávající plochy ÚSES i nové po revizi

**c.5. 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:**

- součástí ÚP po změně č.3 jsou dvě plochy s podmínkou dohody o parcelaci a jedna plocha podmíněná zpracováním územní studie
- dohody o parcelaci – jejich důvodem je nutnost vyřešení dopravní obsluhy, kde podrobnost ÚP by mohla být naopak brzdou v majetkoprávním a technickém řešení daného území; z hlediska koncepce ÚP není specifický požadavek na dopravní obslužnost nad rámec požadavků právních předpisů, pro některé plochy je doplněn požadavek na % veřejných prostranství
- vymezení územní studie je odůvodněno velikostí plochy, vzhledem k vlastnictví není nutné řešit dohodou o parcelaci

**c.6. požadavek na zpracování variant**

- požadavek nebyl součástí obsahu změny

**c.7. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

- požadavek na ponechání dle platného ÚP
- vzhledem k jednoduchosti řešeného území se jeví jako neopodstatněný samostatný výkres urbanistické koncepce a technické infrastruktury, proto byl ze seznamu výkresů odstraněn; reálně se jedná pouze o vícenáklady obce při vydání úplného znění po změně; výkres obsahuje pouze jevy zachycené v ostatních výkresech, kde jsou ale dostatečně čitelné

**c.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany :

**LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (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)

Další požadavky vyplývající z obsahu změny a právních předpisů:

**c.9. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.3.

**c.10. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.3.

**c.11. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.3.

**c.12. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.3.

**c.13. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.3.

**D) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,**

Součástí změny č.3 je zpracování koridoru E18 převzatého z PÚR, jeho zpřesnění je na pozadí katastrální mapy. Koridor nezasahuje do rozvojových ploch, dle požadavku oprávněného investora je ponechán zatím v šíři 2x 150m od osy záměru převzatého z ÚAP. Po zpřesnění požadavku v ZÚR bude v další změně ÚP případně zpřesněn (zúžen) dle navazující úpravy v podkladech – např. zpřesnění trasy studií, dokumentací atd. Koridor byl vymezen na základě požadavku oprávněného investora v souladu s jeho vymezením v PÚR ve znění od 1.9.2021.

**E) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.**

Netýká se změny č.3.

## F) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

### f.1. Zábory PUPFL

Součástí změny není žádný zábor PUPFL.

### f.2. Zábory ZPF

Součástí změny je zábor ZPF v nových zastavitelných plochách. V zastavěném území se nejedná o plochy přestavby, ale o změny funkčního využití ploch bez dopadu na nové zábory ZPF. Součástí změny je i navrácení některých ploch do zemědělské půdy.

**Navráceno do ZPF bylo celkově 0,89 ha v kultuře orná půda.** Z toho je 0,14 ha ve III. třídě ochrany ZPF (7.50.01) a 0,75 ha ve II. třídě ochrany ZPF (7.29.04)

Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahradka	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
MA 2	4_1	1,2508		1,1994			1,1994					7.29.01
	4_2			0,0514			0,0514					7.29.01
MA 3	4_2	0,1773	0,1773				0,1773					7.29.01
MA 11	4_1	0,5441				0,3047	0,3047					7.29.01
	4_2					0,2393	0,2393					7.29.01
MA 12	4_1	0,8343	0,0096				0,0096					7.29.01
	4_1		0,8247				0,8247					7.29.11
VR 1	4_1	0,1813		0,1623				0,1623				7.29.04
	4_1		0,0190					0,0190				7.29.04
VR 4	4_2	0,1219		0,0350			0,0350					7.29.01
	4_2				0,0510		0,0510					7.29.01
	4_2					0,0183	0,0183					7.29.01
	4_2		0,0176				0,0176					7.29.01
VR 11	4_2	0,1706		0,0325			0,0325					7.29.01
	4_2			0,0937				0,0937				7.29.04
	4_2					0,0444		0,0444				7.29.04
VR 12	8_1	0,2303		0,0841				0,0841				7.29.04
	4_2			0,0849				0,0849				7.29.04
	4_2		0,0613					0,0613				7.29.04
VR 13	8_1	0,0878		0,0613				0,0613				7.29.04
	4_2			0,0265				0,0265				7.29.04
VR 14	11_1	0,3377	0,3377					0,3377				7.29.04

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
3,9361	1,4472	1,8311	0,0510	0,6067	2,9609	0,9752	0,0000	0,0000	0,0000	3,9361

KONTR. 

3,9361
--------

 1,4472 1,8311 0,0510 0,6067 2,9609 0,9752 0,0000 0,0000 0,0000 3,9361

	4_1	2,5198	0,8533	1,3617		0,3047	2,3385	0,1813				
	4_2	0,9332	0,2562	0,3240	0,0510	0,3020	0,6224	0,3108				
	8_1	0,1454		0,1454				0,1454				
	11_1	0,3377	0,3377					0,3377				

Doplnění odůvodnění ploch z hlediska záborů ZPF:

- Plochy ve Vracovicích jsou úpravou drobných ploch na hranici zastavěného území. Obecně lze konstatovat, že zvětšené zábory ploch VR11 – VR14 jsou plně kompenzovány navrácením plochy části VR14 do ZPF, viz výše.
- Ostatní plochy ve Vracovicích: VR1 je změnou, která umožní využití zadních částí zahrad stávající plochy pro bydlení pro stavbu druhého RD. Omezujícím faktorem je velikost pozemku, proto je součástí plochy dohoda o parcelaci. VR4 je reálným posunutím vymezené ochranné zeleně až do pozemku, kde dochází ke zdroji zatížení – tedy do plochy zemědělské výroby. Součet zahrady (4\_2) a nové ochranné zeleně umožní lepší clonu – lze předpokládat, že vlastník zahrady pod oplocením bude lépe nakládat se svým majetkem a zelení. Naopak orgán ochrany životního prostředí může podmínit další rozvoj plochy VR5 realizací zeleně.
- Základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako Vracovice a Malovidy uzavření urbanistické struktury a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát jako veřejný zájem převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF.
- **K výše uvedenému je nutné dodat další závažný faktor vymezení záborů I. a II. třídy ochrany ZPF: obě sídla jsou prakticky obklopena pouze vyššími třídami ochrany. Rozvojové plochy ve Vracovicích navazují na stávající rozvojové plochy i zastavěné území, je nesmyslné vymezovat rozvoj pouze na základě bonity půdy – plocha V. třídy ochrany je pouze v nivní půdě vodoteče, III. třída ochrany je již vymezena v návrhu a další rozvoj tímto směrem je zatím neodůvodnitelný. Zábor ve Vracovicích je navíc kompenzován navrácením ploch do ZPF.**
- **V Malovidech je situace ještě složitější: celá západní část území sídla je v I. třídě ochrany ZPF, pouze velmi malá část na jihu je ve III. třídě ochrany ZPF. Naopak plocha na severu v V. třídě ochrany je součástí nivních půd vodoteče a jihovýchodní část území je od sídla oddělena relativně zatíženou silnicí II./127, navíc se jedná o erozivní plochu s větším spádem. Navrhovat jakýkoliv rozvoj za silnicí II. třídy je z hlediska základních koncepcí a tezí územního rozvoje zcela nelogické. V sídle Malovidy tak zbývá pro rozvoj prakticky pouze území západně od sídla podél silnice III. třídy, toto území je dále omezeno plochami ÚSES.**
- Plochy MA11, MA12, i úprava MA2 jsou tak logickým závěrem z hlediska obecné koncepce rozvoje i koncepce územního plánu. V tomto místě lze hovořit i o plánované kompozici sídla (oboustranná zástavba podél silnice, rozvoj s veřejným prostranstvím požadované dimenze), která má stanoven rozvoj místními podmínkami a výše uvedené lokality jsou tak důsledkem potřeb rozvojových ploch – viz kapitola P).

- Plocha MA 3 je pouze změnou z plochy ochranné zeleně, která měla význam při původní koncepci sídla. Po úpravě na základě ploch MA 2 a MA 12 je výhodnější zahrnout tyto části pozemků do zahrad (stavba RD vytvoří vlastní požadavek na ochrannou zeď v rámci soukromého pozemku RD), nově tedy do zastavitelných ploch, které ale již dříve byly vymezeny do jiného druhu zeleně. Reálně se tak jedná jen o formální „nový“ zábor, protože v platném ÚP nebyly tyto plochy zahrnuty do záborů v krajině. Z hlediska využití se ale opět jedná o návrh na plochy zahrad, které zůstávají z 80% nezastavitelné, navíc v druhu zahrada podle KN.

Celkový nový zábor pro bydlení je cca 3,6ha, z čehož značnou část zabírají zahrady (1ha). Podle regulací ÚP bude plocha využita pro rodinné bydlení, kde je požadavek na 40% zeleně. Reálný zábor v dané ploše je tak cca. 1,56 ha (60% z plochy 2,6ha), jelikož zbytek bude převeden a dále užíván jako zahrada.

Doplnění údajů z tabulky 2, vyhl. 271/2019 Sb.:

- v plochách meliorací je pouze velmi malá část plochy MA 2 (0,11ha), vzhledem k velikosti ploch nejsou samostatně odlišeny, rozsah je zřejmý z výkresu ZPF; navíc se jedná o koncovou část plochy, u které lze předpokládat využití pro zahrady, a nikoliv pro zástavbu
- ostatní údaje se v tabulce neuplatňují.

Vyhodnocení a odůvodnění jednotlivých ploch je v kapitole O)

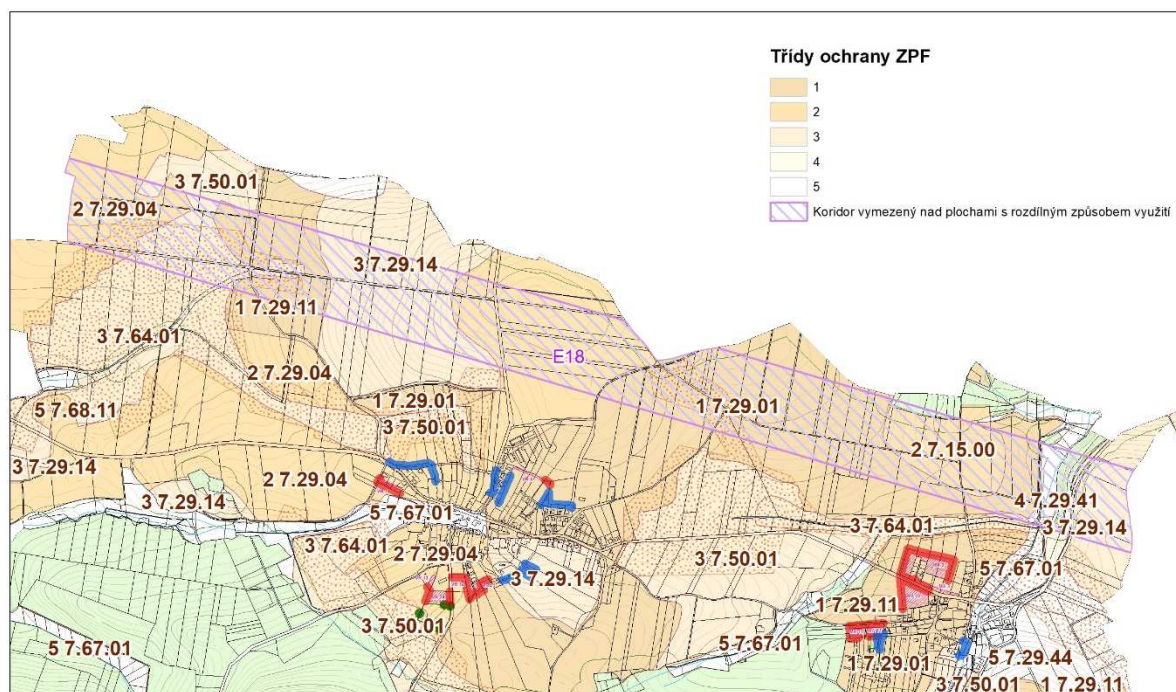
Pozn.: údaje v tabulce záborů ZPF nemusí nutně souhlasit s tabulkou ploch v textu ÚP, důvodem je skutečnost, že součástí vyhodnocení záborů jsou pouze měněné části ploch v rámci Z3, ale v tabulce č.1 v textu ÚP je celková plocha lokality včetně původní plochy.

Doplnění pro potřeby vyhodnocení koridoru E18:

Jedná se o návrhový koridor pro vedení ZVN, kde lze předpokládat použití nových moderních vysokorozponových stožárů, které se z důvodu vysokého zatížení a vzdálenosti jednotlivých podpor kotví na jednotlivé patky. Dle zjištění se konkrétně u koridoru E18 jedná o jednoduché stožáry typu Donau, kde je základová konstrukce velikosti 8,2 \* 8,2m = cca. 68m<sup>2</sup>. Tyto trasy ZVN mají sloupy vzdálené průměrně 350m, na území Vracovic lze tedy počítat s 12 sloupy, max. s 13 při nevhodném podloží apod.

Celkový předpokládaný zábor: 884 m<sup>2</sup>

Ozn.	Využití	Zábor celkem	Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Protierozní stavby	Informace podle ust. §3, odst. 2, písm. g
E18	10_1	0,0884 ha	NE	NE	Může dojít ke střetu	NE	NE (PÚR)



Koridor E18 je vyznačen výše ve schématu výkresu záborů ZPF, stejně jako u jiných (plošných) záborů lze předpokládat největší zábor v I. a II. třídě ZPF, která svým rozsahem zasahuje více než do 70% délky koridoru. Čistě teoreticky lze předpokládat umístění několika sloupů na III. třídě ochrany ZPF v západní části koridoru, ve východní části je naopak vymezení ve IV. nebo III. třídě ochrany nereálné, jelikož se jedná o nívné půdy s vyšší ochrannou hodnotou OPK, stejně tak se jedná zároveň o půdy výrazně nevhodné k zakládání.

Odhadem lze tedy stanovit, že z celkového výše uvedeného záboru bude cca. 136m<sup>2</sup> na ploše III. třídy ochrany ZPF, a zbylá část 748m<sup>2</sup> na ploše I. a II. třídy ochrany ZPF.

Závěr: I. třída ochrany – 408m<sup>2</sup>  
 II. třída ochrany – 340m<sup>2</sup>  
 III. třída ochrany – 136m<sup>2</sup>

Vzhledem k trasování koridoru a rozvrstvení tříd ochrany ZPF je omezení záboru na I. a II. třídě ZPF nereálné.

## G) U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Vzhledem k velkému rozsahu změn nejsou pokyny psány pro každou část textu samostatně, ale rozdílový text je rovnou součástí návrhu změny ÚP ve formě pokynu ke změně textové části.

## H) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.9.2021:

#### Priority územního plánování:

##### Priorita (14) :

Změna nemá dopad na hodnoty v území, nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Plochy se netýkají konkrétních stavebních a architektonických hodnot. Urbanistická koncepce se změnou nemění.

##### Priorita (20) :

Změna nevymezuje zastavitelné plochy v místech, kde by měly dopad na krajinu nebo krajinný ráz. Jedná se vždy o návaznost na stávající zastavěné území.

##### Priorita (21) :

Změna nemá dopad na prostupnost krajiny, ani na plochy krajinné zeleně.

##### Priorita (28)

Změnou č.3 je doplněn požadavek na vymezení veřejných prostranství v rámci parcelace velkých rozvojových ploch. Požadavek je dle vyhlášky pro územní plán, ale s ohledem na konkrétní návrh parcelace by bylo vymezení v rámci ÚP příliš určující – proto byl doplněn požadavek na plochy s dohodou o parcelaci, kde je uplatněn požadavek na vymezení veřejného prostranství přímo v obsahu regulací ÚP.

**Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti** – Vracovice neleží v rozvojové ose, nebo oblasti, ani ve specifické oblasti s výjimkou SOB9. Lze konstatovat, že změna nemá žádný významný dopad na zadržování vody v krajině. Obecné ustanovení o likvidaci (zadržování) vody na pozemcích v zastavěném území je již součástí platného ÚP, na základě požadavku na změnu bylo upřesněno.

**Koridory a plochy dopravní infrastruktury** – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území ÚP Vracovice, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální dopravy.

**Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů** - žádná plocha nebo koridor (krom E18) nezasahuje do řešeného území ÚP Vracovice, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury.

Koridor E18 byl do ÚP převzat, na základě požadavku oprávněného investora byl zpřesněn na pozadí KM na koridor celkové šíře 2x150m od osy záměru. Součástí textové části ÚP je požadavek na změny v řešeném koridoru, včetně jeho vymezení do VPS.

### Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje:

#### Základní požadavky aZÚR:

Vracovice nejsou v žádné rozvojové nebo jiné oblasti či ose dle ZÚR.

Na území Vracovice zasahuje z regionálních zájmů pouze regionální biokoridor RK 395, v rámci změny č.3 byla provedena revize ÚSES, která má dopad na regionální i lokální úroveň.

#### 1. Priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území:



(01)

Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.

(02)

Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR.

(03)

Netýká se řešeného území.

(04)

Změna nemá významný vliv na význam sídla ve struktuře osídlení. Má mírně příznivý vliv na počet obyvatel, zejména v Malovidech.

(06)

Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Část ploch je navracena do nezastavěného území (ZPF).

(07)

Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována i po změně, změna redukuje zeleň v místě zemědělské výroby, ale požadavek přenáší přímo do využití plochy zdroje zátěže
- b) rozsah rozvojových ploch odpovídá požadavkům na byty a domy
- c) netýká se ploch změny č.3
- d) rozsah změn nemá žádný vliv na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou
- e) změna nemění stávající definice ploch v krajině
- f) změna se nedotýká ploch lesa
- g) netýká se změny

(08)

Řešené území není součástí specifických území kraje.

(09)

netýká se řešeného území.

**2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, ...**

- netýká se řešeného území

**3. Zpřesnění specifické oblasti, ...**

- netýká se řešeného území

**4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

Řešeného území se dotýká pouze:

- 4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (193), jedná se o RBC 752, RBK 395 a RBK 394, součástí změny č.3 je celková revize ÚSES v celém řešeném území.

**5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**

Lokality změny č. 3 nemají žádný vliv na podmínky koncepce ochrany, netýkají se zájmů v této kapitole řešených.

**6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

- 6.8. Krajina přírodní (P)  
(222, 223)  
Změny nemají vliv na vyváženost krajiny, plochy navazují na zastavěné území a z hlediska přírodních panoramat jsou v nekonfliktní a nedominantní poloze.

**7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, ...**

Změna se netýká vymezených VPS. V území je pouze regionální ÚSES, viz bod 4.4.

**Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.**

**Požadavek z ÚAP:**

Pro dané plochy změny č.3 není specifický požadavek.

**Požadavek z krajských ÚAP:**

Ploch změn se týkají pouze požadavky:

1. Vymezení problémů k řešení – v ÚAP je pouze obecný požadavek na řešení dopravních problémů, plochy změny č.3 se nedotýkají dopravních vazeb v území, ani nijak nezasahují do koncepce dopravy.

**I) 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.**

Změna č.3 nemění současný způsob ochrany, stabilizovaný v ÚP, zejména s ohledem na ochranu architektonických a urbanistických hodnot. Ochrana nezastavěného území – většina ploch je úpravou již vymezených ploch, nebo se jedná o změny v zastavěném území. Pouze několik ploch je nově navrženým rozšířením do nezastavěného území, plochy lze však s ohledem na velikost sídla i návaznost na zastavěné území odůvodnit – viz kap. O).

**J) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.**

Při zpracování změny č.3 ÚP Vracovice 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.

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;

- revize ÚSES byla zpracována oprávněným projektantem ÚSES (Ing. Milena Morávková, ČKA 02305)
- o pořízení změny územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- obsah změny byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;

- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu zpracování návrhu 31.1.2022; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

### **K) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.**

Požadavky KÚ SČK byly zpracovány přímo do návrhu změny č.3, jedná se zejména o požadavky vázané k plochám zemědělské výroby – z hlediska ochranné zeleně. Viz kapitola O)  
Na základě požadavku oprávněného investora (ČEPS) byl doplněn do dokumentace koridor pro VPS E18 z PÚR, viz výše.

### **L) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **M) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5**

S ohledem na bod L) nebude vydáno.

### **N) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Netýká se změny č.3.

### **O) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.**

#### **o.1. lokalita č. 1**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 160/15 k.ú. Vracovice z ploch 4\_2 plochy zahrad do ploch 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu. Pozemek se nachází v zastavěném území sídla Vracovice.

**Odůvodnění: po dostavbě RD severně od vymezené plochy se jedná o proluku v zastavěném území.**

#### **o.2. lokalita č. 2**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu části pozemku parc.č. 709/2 k.ú. Vracovice z ploch 4\_2 plochy zahrad na plochy umožňující postavit kolnu na zemědělské stroje o půdorysu 14 x 12 m a výšce 6 m. Pozemek se nachází v zastavitelné ploše sídla Vracovice.

**Odůvodnění:** lokalita byla přehodnocena společně s plochou lokality 14, oddělení mezi zemědělskou výrobou (spíše farmářským zázemím) a plochami smíšeného bydlení byla provedena na rozhraní těchto ploch pásem soukromé zeleně zahrad 4\_2. Lze předpokládat, že v případě potřeby je reálnější provést výsadbu „ochranné“ zeleně na oplocené soukromé zahradě.

#### **o.3. lokalita č. 3**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 2830/3 k.ú. Vracovice z ploch 14\_1 plochy zemědělské na plochy 9\_1 plochy silniční dopravy a změnu pozemku parc.č. 2830/2 k.ú. Vracovice z ploch 14\_1 plochy zemědělské na plochy umožňující výstavbu RD. V roce 2012 bylo povoleno oplocení pozemku parc. č. 2830/2 za účelem ochrany zemědělských plodin pěstovaných na pozemku parc.č. 2830/2.

**Odůvodnění:** lokalita byla přehodnocena společně s plochou lokality 8, 13 a 17. Jedná se o rozvojovou plochu, která navazuje na současnou zástavbu a dotváří hranici sídla směrem na západ podél silnice III. třídy – spolu s plochou MA12 (lokalita 18). Výše v kapitole f.2) je odůvodnění zvolené koncepce s ohledem na možný rozvoj v sídle Malovidy. Lokalita je urbanisticky vhodná, její návrh je podmíněn vymezením 5% ploch veřejných prostranství.

V sídle Malovidy je minimum volných ploch pro další rozvoj, případně jsou majetkoprávně blokovány a postupnými změnami jsou vymezovány pouze jednotlivé parcely. Výše uvedené plochy jsou většího charakteru a při správné dimenzi veřejných prostranství se může jednat teoreticky o zástavbu až 12 RD, což je dostatečný počet pro zajímavý rozvoj sídla, který může nastartovat i potřebný požadavek na občanskou vybavenost nebo výstavbu infrastruktury – např. ČOV.

Na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF byla dohodnuta úprava, kde došlo k výraznému zmenšení návrhové plochy. Návrh tak byl omezen fakticky pouze na stávající vymezené parcely jednotlivých vlastníků, není tedy důvodné plochu dále podmiňovat dohodou o parcelaci. Vzhledem k umístění stávající silnice jako jediné přístupové komunikace k pozemkům lze dovodit ve skutečnosti mnohem menší nárůst počtu RD – teoreticky v nově vymezeném rozšíření plochy MA 2 se tak jedná o cca. 4 RD, pro další by bylo nutné vymezit novou veřejně přístupnou komunikaci v dimenzi veřejného prostranství dle vyhlášky.

#### **o.4. lokalita č. 4**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu zastavitelné části pozemku z ploch zahrad na plochu 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu

**Odůvodnění:** plocha navazuje na zastavěné území a bezproblémově umožňuje další zástavbu na vhodném místě na okraji sídla. Změna je v podstatě jen formální, zahrady 4\_2 byly vymezeny z důvodu dřívější nepotřebnosti primární zástavby RD. Jejich převod na plochy pro bydlení 4\_1 je logickým důsledkem vývoje území a potřeb jeho růstu, požadavek je dán pro okamžitou potřebu bydlení.

Lokalita je přehodnocena včetně plochy lokality 5. U lokality 4 je doplněn požadavek na dohodu o parcelaci z důvodu absence příjezdové komunikace v požadované dimenzi – řešením je ale i zpřístupnění přes jiné pozemky.

#### **o.5. lokalita č. 5**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu zastavitelné části pozemku z ploch zahrad na plochu 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu a části nezastavitelného území z plochy 14\_1 plochy zemědělské na plochy 4\_1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu.

**Odůvodnění:** viz lokalita č. 4 výše.

#### **o.6. požadavek č. 6**

Navrhovatel: Ing. Jaroslav Sedláček, Vracovice 90 – občan a zastupitel, požadavek na textovou část ÚP.

**Odůvodnění:** do textu bylo využito pouze doplnění z hlediska vyhodnocení vsaku u rodinných domů, ostatní text byl již upraven v rámci dřívější změny a není proto již obsahem této změny. Nemá územní průmět.

#### **o.7. lokalita č. 7 a 8**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 1635/1 a jižní poloviny pozemku parc.č. 2835 k.ú. Vracovice z ploch 14\_1 plochy zemědělské na plochy umožňující výstavbu RD. U pozemku parc. č. 1791/7 prověří změnu části pozemku z ploch zahrad na ploch pro výstavbu RD.

**Odůvodnění:** „zbytková“ plocha mezi komunikací a zastavěným územím bývalého výrobního areálu s přímou návazností na plochy bydlení. Lokalita je dále sevřena mezi les a zástavbu, její vymezení je vhodné pro uzavření kompaktní struktury sídla v daném místě, parcelace bude muset být provedena s ohledem na blízký lesní porost.

Přehodnocena byla celá plocha MA11, včetně navazujících pozemků. Lokalita č.8 viz plocha č.3. Na základě další konzultace s orgánem ochrany ZPF byla plocha ponechána. Důvodem je převažující veřejný zájem na rozvoj sídla v nejméně konfliktních lokalitách. Již výše byl popsán charakter sídla Malovidy s ohledem na umístění tříd ochrany. Zpracovatel tedy posuzoval vymezení ploch zejména s ohledem na veřejný zájem ochrany přírody a rozvoj sídla, kde právě plocha MA 11 navazuje na stávající plochy (MA 1) i plochy zastavěného území. Plocha je navíc uzavřená a neposkytuje možnost dalšího rozšíření západně, z urbanistického hlediska tak tvoří optimální zarovnání zástavby po stávající komunikaci na severu plochy, navazuje na hrany ploch MA 1, nové MA 12 a upravené MA2.

#### **o.8. lokalita č. 9**

Návrh obsahu změny: Změna prověří u pozemku parc. č. 2634 změnu části pozemku z ploch zahrad na ploch pro výstavbu RD. Pozemek parc.č. 1671/3 se v pochách 4\_1 již nachází.

**Odůvodnění:** jedná se o změnu ploch v rámci stávající plochy, kde byla vymezena jen zahrada. Jedná se o velmi podobné řešení jako u plochy č.4 – jedná se o změnu z 4\_2 na 4\_1, tzn. ze zastavitelné zahrady na plochu pro primární stavbu, navíc východně se nalézá stavba RD, která zatím není zapsána v KN. Z hlediska koncepce ÚP se jedná o vhodný rozvoj.

Plocha zahrady jižně od komunikace odpovídá stávajícímu zápisu v KN. Nejedná se ale o vymezení zastavitelné plochy, proto je třeba k zahradě přistupovat jako k zahradě v nezastavěném území podle §18. odst.5 SZ. Část regulací plochy 4\_2, která není v souladu s požadavky na stavbě v nezastavěném území, tak nelze využít.

#### **o.9. lokalita č. 10**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 2621 k.ú. Vracovice z ploch 4\_2 plochy zahrad a 5\_1 sportovní plochy na plochy umožňující výstavbu stavby pro rekreaci.

**Odůvodnění:** přehodnocena byla celá plocha podél komunikace, kde je v návrhu umožněna zástavba podél komunikace. Plocha je od další plochy 12\_1 oddělena ochrannou zelení, která je zde stávající, navíc velikost a umístění areálu ho nepředurčuje pro větší rozvoj.

Zástavba je v souladu s obecnou koncepcí ÚP – rozvoj na hranici (v proluce) zastavěného území, navíc protější plocha MA11 dostává lokalitu č. 10 přímo do „středu“ zastavěného území.

#### **o.10. lokalita č. 11**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu části pozemku parc.č. 663/1 k.ú. Vracovice z ploch ochranné zeleně 16\_2 na plochy umožňující výstavbu RD a zahradního domku.

**Odůvodnění:** po dostavbě RD východně od vymezené plochy se jedná o pozemek shodného typu na protější straně komunikace, z hlediska koncepce ÚP tak dojde k zarovnání zástavby na jižním konci sídla – v dostatečné vzdálenosti od rozvojových ploch pro zemědělskou výrobu, součástí plochy je i přehodnocení okolních ploch, které byly navrženy do zahrad 4\_2 jako postupný přechod sídla do krajiny.

**Pozn.:** jedná se o plochu výrazně ovlivněnou zemědělskou výrobou – změna v ploše 14 ovlivní okraj sídla pozitivně, ale i tak se jedná o problematické místo s roztržitou stávající zástavbou. Vhodné by bylo doplnění celé zástavby ve formě zastavitelných zahrad nebo farmářského malochovu až na hranici ploch VR14 a VR10, ale v tuto chvíli neexistuje požadavek, naopak plochy jsou zemědělsky využívány.

#### **o.11. lokalita č. 12**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu západní části pozemku parc.č. 655/20 k.ú. Vracovice z ploch zahrad na plochy umožňující výstavbu RD.

**Odůvodnění:** součást stávající rozvojové plochy – návrh předpokládá propojení komunikací a vytvoření standardní přístupové dopravní infrastruktury, vymezení jedné plochy 4\_1 nad rámcem stávající plochy umožňuje výhodnější investici zejména s ohledem na okolní rozvojové plochy – v součtu ploch VR8 a VR9.

Pozn. lokalitu by bylo vhodné řešit komplexněji, ale podmínka dohody o parcelaci by mohla naopak v tomto místě jakékoliv řešení zmařit. Předpokladem je prvotně vymezení parcelace s vymezením ploch veřejného prostranství pro pozemní komunikace. Na základě reálné parcelace nebo alespoň jejího návrhu lze lokalitu dále upravit další změnou ÚP, ale v této chvíli se jedná jen o vymezení jedné navazující plochy 4\_1 a 9\_1 v rámci stávající rozvojové plochy.

**o.12. lokalita č. 13**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu jižní části pozemku parc.č. 1791/2 k.ú. Vracovice z ploch 14\_1 plochy zemědělské na plochy umožňující výstavbu RD.

**Odůvodnění: viz lokalita č.3.**

**o.13. lokalita č. 14**

Návrh obsahu změny: Změna prověří rozšíření plochy 11\_1 severním směrem, z důvodu záměru výstavby haly na stroje. Změna dále prověří reorganizaci plochy 11\_2, její přesun k severní hranici pozemku 2512.

**Odůvodnění: viz lokalita č.2.**

**o.14. lokalita č. 15**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemky z ploch zemědělských 14\_1 na plochy umožňující výstavbu RD.

**Odůvodnění: plocha nebyla do návrhu zařazena z důvodu nesouladu s celkovou urbanistickou koncepcí ÚP. Základním rysem koncepce je uzavření struktury sídla a jeho chování k okolní krajině. Vymezená plocha je za komunikaci a vybočuje ze struktury sídla. Zábor II. třídy ochrany není v tomto místě odůvodnitelný žádným koncepčním požadavkem.**

**o.15. lokalita č. 16**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemků parc. č. 2939 a 156/13 z ploch 12\_1 plochy smíšené výrobní a 16\_2 plochy ochranné zeleně na plochy umožňující výstavbu RD

**Odůvodnění: plocha je přehodnocena v širším rozsahu až na majetkovou hranici zemědělské výrobní zóny. Ochranná zeleň je stejně jako u plochy VR4 vymezena do plochy zdroje zatížení, tedy do výroby. Naopak ostatní plocha je vymezena do smíšeného bydlení 8\_1 a zahrad 4\_2. Změna umožní širší využití plochy a zmenší rozsah zdroje zatížení území, funkce 8\_1 přitom umožňuje určité komerční využití, které ale nemá negativní vliv na okolní zástavbu pro bydlení.**

**o.16. lokalita č. 17**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku z ploch zemědělských 14\_1 na plochy umožňující výstavbu RD

**Odůvodnění: viz lokalita č.3.**

**o.17. lokalita č. 18**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku parc.č. 2614 a východní části pozemku parc.č. 2613 z ploch zemědělských 14\_1 na plochy umožňující výstavbu RD

**Odůvodnění: viz lokalita č.3, plocha uzavírá strukturu sídla západním směrem a představuje novou enklávu pro bydlení se vhodně nadimenzovanou strukturou veřejných prostranství – ačkoliv se jedná o plochu menší než 2ha, návrh ÚP v rámci vymezení plochy doplňuje požadavek na 5% VP.**

**Plocha má výrazný kompoziční charakter – spolu s plochami MA11, MA1 a MA2 (po změně) znamená změnu hranice zástavby a okraje sídla směrem do krajiny. Příjezd do sídla Malovidy od západu by tak mohl být s jasnou hranou mezi zástavbou a krajinou, s kvalitní zelení nových obytných zahrad. Stávající okraj sídla je různorodý a velmi roztříštěný.**

**Na základě nesouhlasu DO byla plocha zmenšena a zarovnána s ostatní navazující navrhovanou zástavbou. Zpracovatel stejně jako u ploch MA 2 a MA 11 vyhodnocoval požadavek na rozvoj obce jako veřejný zájem s ostatními požadavky a vymezenými veřejnými zájmy, zejména pak s ochranou životního prostředí a ochranou ZPF. Vzhledem k výše uvedenému popisu rozložení ploch I. a II. třídy ochrany ZPF – viz str. 13 a 14 tohoto odůvodnění, dále s ohledem na výše uvedené umístění silnice II. třídy a svažitých ploch erozivních půd na východě území, dále s ohledem na požadavek ochrany nivních půd jako VKP, vyhodnotil zpracovatel výše uvedené plochy MA 12 a MA 2 jako nejuvhodnější pro zástavbu a rozvoj obce.**

V neposlední řadě i z důvodu historické zástavby v krajině na severu od silnice do Vracovic. U těchto ploch lze tedy konstatovat, že zde převažuje požadavek na rozvoj obce a ochrany přírody a krajiny nad požadavkem na ochranu ZPF, jelikož sídlo Malovídy prakticky nemá rozvojové plochy mimo plochy s I. třídou ochrany ZPF.

**o.18. lokalita č. 19**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku z ploch zahrad 4\_2 na plochy umožňující výstavbu RD  
**Odůvodnění: viz lokalita č.1, zástavba vytvoří oboustranný příjezd do sídla Vracovice směrem od severu. Další pokračování za „komunikaci“ severním směrem ale není vhodný, tato změna je v rámci stávajících zahrad v zastavitelné ploše VR2. Návrh navíc vymezil plochu 4\_2 pouze na východě, aby primární stavby musely být umístěné podél silnice a naplňoval tak požadavek na oboustranný charakter zástavby na hranici sídla.**

**o.19. lokalita č. 20**

Návrh obsahu změny: Změna prověří změnu pozemku z ploch zahrad 4\_2 na plochy 4\_1 1 nízkopodlažní bydlení venkovského typu umožňující výstavbu RD. Pozemek se nachází v zastavěném území sídla Malovídy.  
**Odůvodnění: jedná se o změnu v proluce ve stávající zástavbě, zahuštění sídla v daném místě je v souladu s celkovou koncepcí sídla, změna navíc vymezuje konkrétní hranici veřejného prostranství na pozemku dle skutečného využití plochy.**

**Další změny, které jsou součástí:**

**o.20. doplnění ploch s podmínkou dohody o parcelaci a doplnění podmínek do textové části z hlediska vymezení veřejného prostranství**

Zpracovatel přehodnotil některé plochy v souvislosti s požadavkem na vymezení ploch veřejného prostranství v etapě územního plánu, a nikoliv ve fázi dělení pozemků. Proto byly v ÚP doplněny další plochy s podmínkou dohody o parcelaci nebo územní studií. Vymezení konkrétní plochy veřejného prostranství by mohlo způsobit problematické využití plochy, proto byla tato povinnost přenesena konkrétním požadavkem do regulace ÚP – dále se tedy nejedná o požadavek vyplývající z vyhlášky, ale z územního plánu.

**o.21. doplnění dalších regulací textové části**

Obecně byly doplněny další regulace, zejména s ohledem na uvedení textové části ÚP do souladu s platnou legislativou.

**o.22. další doplnění a úpravy:**

- do textu návrhu – mimo výrok – byly doplněny definice použitých pojmů, pouze některé definice (viz výše) jsou součástí výroku
- byly konkretizovány plochy VPS a VPO s ohledem na skutečné potřeby v území, zejména byly odstraněny jako VPS plochy veřejných prostranství v plném rozsahu a plochy ÚSES – zachovány byly jako VPO pouze nefunkční části ÚSES
- byl doplněn koridor E18 (PÚR)

**o.23. odůvodnění revize ÚSES:**

V rámci změny ÚP č. 3 Vracovice byla provedena revize všech skladebných částí ÚSES v řešeném území. Prověřen byl zejména soulad vymezení nadmístního (regionálního) ÚSES se ZÚR Středočeského kraje a návaznosti na systém v sousedních katastrech, tzn. v navazujících obcích mimo řešené území.

Podkladem pro aktualizaci ÚSES jsou následující dokumentace:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizovaném znění (ZÚR SK)
- Studie ÚSES Středočeského kraje zpracovaná pro ZÚR Středočeského kraje
- Studie ÚSES CHKO Blaník (2010)
- ÚAP ORP Vlašim – aktualizace 2020
- Územní plán Vracovice (2010) a změny k tomuto územnímu plánu

- Územní plány navazujících obcí – Kondrac, Louňovice pod Blaníkem, Miřetice, Načeradec, Ostrov, Pravonín, Vlašim, Zdislavice
- Kontextové mapování biotopů Natura 2000 (AOPK ČR, 2019)
- Veřejný registr půdy – LPIS
- Katalog mapových informací ÚHÚL

Do řešeného území zasahuje regionální ÚSES. ZÚR V řešeném území vymezují jako veřejně prospěšná opatření regionální biocentrum RBC 752 "Bolinský les" a regionální biokoridory RBK 395 "Blaník – Bolinský les" a RBK 394 "Bolinský les – Mezní Důl".

Územním plánem ve znění Změny č. 3 jsou regionální skladebné části ÚSES dány do souladu se ZÚR SK, zejména bylo doplněno chybějící regionální biocentrum RBC 752 "Bolinský les", které je vymezeno na pomezí tří obcí a to Vlašim, Zdislavice a Vracovice. Oproti ZÚR SK je biocentrum zpřesněno prioritně v detailu pozemků parcel katastrální mapy. Celková rozloha biocentra činí 69,07 ha, z toho na území Vracovic 5,1 ha.

Doplněna byla chybějící část regionálního biokoridoru RBK 394 "Bolinský les - Mezní Důl" v návaznosti na vymezení na území obce Zdislavice.

Regionální biokoridor RBK 395 "Blaník - Bolinský les" je zachován tak, jak byl vymezen ve Změně č. 2 ÚP Vracovice včetně vložených tří lokálních biocenter, pouze došlo k drobným úpravám trasy a ke zkrácení trasy v souvislosti s vymezením části regionálního biocentra RBC 752. Lokální biocentra vložená v trase regionálního biokoridoru jsou nově označena a pojmenována: LBC 395/01 "Částrovické rybníky", LBC 395/02 "Granátův vrch" a LBC 395/03 "Čihákov".

Mimo regionální systém jsou doplněna dvě lokální biocentra a to LBC 04 "Loužek" ve vazbě na vymezení stejnojmenného lokálního biocentra LC 4 na území obce Kondrac a částečně i v souladu se Studií ÚSES CHKO Blaník; dále je doplněno LBC 06 "Koušovice" ve vazbě na vymezení LBC /PR06 v obci Pravonín. Z tohoto důvodu pak došlo i k úpravám navazujících lokálních biokoridorů. Změnou došlo ke zpřesnění všech skladebných částí I ÚSES nad pozemky nově digitalizované katastrální mapy. V rámci změny jsou všechny skladebné části nově označeny.

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky:

#### **Regionální ÚSES**

RBC 752 Bolinský les, funkční

RBK 394 Bolinský les - Mezní Důl, navržený k založení

RBK 395 Blaník - Bolinský les, úsek mimo les částečně funkční, navržený k založení

#### **Lokální ÚSES**

LBC 395/01 Částrovické rybníky, vložené v trase RBK 395, funkční

LBC 395/02 Granátův vrch, vložené v trase RBK 395, funkční

LBC 395/03 Čihákov, vložené v trase RBK 395, funkční

LBC 04 Loužek, funkční

LBC 05 Petelík, funkční

LBC 06 Koušovice, funkční

LKB 395/01-04 Částrovický potok, funkční

LBK 395/02-05 Nad Machlovem, funkční

LBK 395/03-06 Čihákov - Koušovice

LBK 04-05 Vracovický potok, funkční

#### **Interakční prvky**

IP01 Na mešnici



## **P) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **p.1. plochy zemědělské výroby**

Došlo k drobné úpravě v ploše VR14, celkově došlo ke zmenšení ploch zemědělské výroby.

### **p.1. plochy bydlení**

Současný územní plán bez ploch zahrad uváděl rozvoj pro bydlení 4\_1 a 8\_1 v rozsahu 4,9 ha, navýšení plochy je o 2,6 ha. Z hlediska prostého výpočtu se jedná o navýšení o 53%. Z hlediska rozvoje obce je ale třeba k výpočtu přistupovat z jiného úhlu:

- za posledních deset let vzrostl počet obyvatel o 40, tzn. o 10%
- byly vyplněny proluky a volné malé pozemky, z hlediska majetkových vztahů jsou stávající pozemky velmi problematické a jejich využití je velmi pomalé a postupné
- návrh znamená nárůst o 2,6ha, což ale v reálu znamená nárůst o cca. 2,3ha (po odečtení VP, včetně komunikací)

Při průměrné obloženosti bytů ve Vracovicích (105 bytů na 400 obyvatel) 3,8 je pro potřeby dnešní průměrné obloženosti bytů 2,6 potřeba vymezit rozvojové plochy pro dalších 50 domů (bytů). Stávající rozvoj je vymezen právě pro cca. 52 pozemků, nový rozvoj tak odpovídá dalším cca. 33 pozemkům – vše kalkulováno pro pozemky 800m<sup>2</sup>. Výše uvedený nárůst 33 pozemků odpovídá cca. 86 obyvatelům.

V případě, že by se místní do části území rozestěhovali, byl by nárůst rozvoje vymezen výhradně pro nové obyvatele. Při současném růstu 40 osob/ 10 let je tak rozvoj koncipován na příštích cca. 20 let. Už při změně velikosti pozemku z 800m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup> je rezerva ihned menší na 16 let – bez započítání potřeb rozestěhování se. Dle informace z obce je ale o pozemky ve Vracovicích zájem zejména z mladší generace současných obyvatel, ale i z blízké Vlašimi – rozhodující je výrazný cenový rozdíl mezi pozemky ve Vlašimi a Vracovicích. Přitom Vracovice (Malovidy) mají velmi kvalitní dostupnost na D1 po silnici II. třídy, jako pracovištní centrum dále slouží zejména Vlašim (včetně vybavenosti) a Benešov, dostupné jsou dále i Zruč nad Sázavou, ale i Humpolec nebo Havlíčkův Brod.

**Z výše uvedeného vyplývá, že rozvoj je přiměřený potřebám obce a znamená pro přistěhovalé rezervu pouze pro 16 – 20 let. Při současném trendu zástavby (a jeho zrychlení zejména v posledních třech letech ve Vracovicích) lze předpokládat, že bude rezerva daleko menší.**

## **Q) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.**

Součástí přílohy – OOP 1/2022.

## **R) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.**

Součástí přílohy – OOP 1/2022.

**Odůvodnění změny č. 3 územního plánu obsahuje:**

- a) část textovou, počet listů 26
- b) grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. o2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000
Schémata:		
schéma č.1	Přehled ploch součástí změny č.3	1:5000