



VRACOVICE

ODŮVODNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVATEL: **Ing.arch. Tomáš Russe**
Jana Švermy 1709/1, 25601 Benešov u Prahy
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL: MěÚ Vlašim

DATUM: září 2010

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1. POUŽÍVANÉ ZKRATKY.....	3
2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM.....	3
3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	3
3.1. Podklady a konzultace	4
3.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny.....	5
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ.....	5
5. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚAP MĚSTA	5
5.1. Osídlení, domovní a bytový fond.....	5
5.2. Občanské vybavení.....	5
5.3. Výroba, hospodářství	6
5.4. Rekreaace	6
5.5. Veřejná infrastruktura.....	6
5.6. Hygiena ŽP.....	6
5.7. Vodní režim v krajině.....	6
5.8. Ochrana přírody a krajiny krajiny	6
5.9. ZPF a ochrana lesa	7
5.10. Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí	7
6. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ – POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	7
7. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND ...	7
8. POŽADOVANÝ ZPŮSOB REGULACE	10
9. PŘÍLOHY:	10

1. POUŽÍVANÉ ZKRATKY

BPEJ	- bonitovaná půdní ekologická jednotka
KN	- katastr nemovitostí
CO	- civilní ochrana
CR	- cestovní ruch
ČOV	- čistírna odpadních vod
MK	- místní komunikace
MO	- místní obslužná komunikace
MŠ	- mateřská škola
NP	- nadzemní podlaží
OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou působností
OV	- občanské vybavení
FV	- fotovoltaická elektrárna
PHO	- pásmo hygienické ochrany
P+R ÚP	- průzkumy a rozborů územního plánu
PÚR ČR	- politika územního rozvoje ČR
RBC	- regionální biocentrum
RD	- rodinný dům
SZ	- stavební zákon (183/2006 Sb.)
UAP	- územně analytické podklady
UP	- územní plán
UPD	- územně plánovací dokumentace
UPO	- územní plán obce
UR	- územní rozhodnutí
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VPS	- veřejně prospěšná stavba
VÚC	- územní plán velkého územního celku
ZUR	- zásady územního rozvoje

2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM

- ÚP VÚC Benešovsko nemá na území obce Vracovice žádné specifické požadavky.
- Návrh technické infrastruktury nemá vazbu na širší vztahy.
- Základní koncepce krajiny se nemění, návrh předpokládá zachování stávající cestní sítě bez nutnosti jejího doplnění.
- V návrhu ÚP bylo upřesněno trasování regionálního a lokálního ÚSES.

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

- Požadavek na vymezení údolní nivy – údolní niva nebyla do doby zpracování vymezena podkladem OŽP, proto nebyla do návrhu zapracována. Většina nivních půd dle BPEJ (zdroj UAP) je v nezastavitelném území, převážně jsou v plochách přírodních, plochách zemědělských a vodních plochách. Do návrhu byly přeneseny nivní půdy dle BPEJ jako hodnota území.
- Požadavek na prověření ÚSES – byl zpracován odborný podklad lokalizace všech prvků ÚSES, výsledek je zapracován do návrhu.

- Byly prověřeny návrhy jednotlivých vlastníků, pokud byly v souladu s celkovou koncepcí rozvoje obce a okolí, byly do návrhu zapracovány.
- Funkční využití je navrženo s ohledem na kvalitu životního prostředí – centralizované zemědělské areály jsou omezeny v jádru obce; prostor na rozvoj zemědělské výroby je v návrhových lokalitách za hranicí obce.
- Stávající rozvojové plochy byly zhodnoceny zejména s ohledem na možnost jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, část ploch byla navržena do nezastavitelného území, část byla ponechána. Viz. kapitola 7.
- Návrh ověřil demografický vývoj – trvalý mírný úbytek obyvatel se zastavil v r. 1991, od té doby je možné sledovat mírný nárůst počtu obyvatel o 3 za 10let.
- Regulativy stanovily výškovou hladinu zástavby, základní plošné i prostorové regulace.
- Prostupnost krajiny je stabilizována funkčním využitím ploch. Ochrana horizontů je dána funkční a prostorovou regulací ploch. Koncepce krajinné zeleně je měněna pouze formou ochrany stávajících hodnotných stromořadí. Funkce zemědělské krajiny umožňuje změnu kultury z orné půdy na jinou funkci zeleně.
- Stávající kapacity sítí VN jsou dostačující i pro navrhovaný rozvoj. Návrh stabilizuje plochy pro ČOV. Plocha ČOV odpovídá výhledovému počtu obyvatel do 250EO ve Vracovicích a do 200EO v Malovidech.
- Dopravní systém se nemění. Pouze jižní část Vracovic má návrh na dopravní propojení – formou VPS. Komunikace byla vymezena již v platném ÚP, nejedná se o změnu trasování. Návrh odpovídá koncepci průjezdné okružní dopravy v obci.
- Vzhledem k podrobnému vymezení ploch a podrobné regulaci nebylo třeba vymezovat nezastavitelné plochy v zastavěném území jako veřejně prospěšná opatření.
- Dopravní plochy byly dle potřeby vymezeny jako VPS.
- V návrhu byly vymezeny plochy urbanisticky hodnotných území, dále byly definovány jednotlivé architektonické hodnoty. Ochrana hodnot je dostatečně zajištěna funkčními regulacemi.
- Zásadní střety vyplývající z ÚAP:
 - střet zastavěného a zastavitelného území x ochrana přírody a krajiny – funkční plochy byly vymezeny s ohledem na požadavky OPK a koncepci rozvoje
 - střet ÚSES a zastavitelných ploch – závada byla odstraněna
 - střet technické infrastruktury, zátopů a OPK – závada byla odstraněna
- Byly vymezeny plochy podmíněné regulačním plánem, které zajišťují plošnou ochranu hodnot v území.
- Výkres hodnot nebyl samostatně zpracován, požadavky na vymezení a ochranu hodnot byly zapracovány do hlavního výkresu ÚP 2b.
- Nové plochy zástavby byly vymezeny mimo OP Sellier & Bellot, a.s.
- Plocha zástavby v CHKO byla omezena na minimální rozsah doplňující hranici zástavby na jižním konci obce.
- Na poddolovaném území nejsou navrženy plochy zastavitelné.

3.1. Podklady a konzultace

- katastrální mapa v digitální podobě, 05/2010
- ÚP VÚC Benešovsko
- ÚPO Vracovice v rozsahu dalších změn
- rozvojové záměry obce
- konzultace se zastupiteli i veřejností
- ÚAP 2008, aktualizace údajů o území 2010
- doplňující P+R zpracovatele

3.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny

- Konkrétní změny byly prověřeny ve vztahu k limitům využití území a projednány na zastupitelstvu.
- Požadavky, které nejsou v rozporu s limity využití území ani s požadavky na urbanistickou koncepci, případně s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot byly zpracovány do návrhu ÚP.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

RURÚ byl zpracován na základě P+R územního plánu a ÚAP ORP Vlašim.

Závěry RUR:

- problematická živočišná výroba v obci – kapacitní zařízení byly vymístěny dále od obytného jádra obce; zemědělské využití obce bylo omezeno na samozásobitelskou činnost
- návrhové plochy odpovídají požadavkům vlastníků – tam kde bylo možno vyhovět, koncepce řešení odpovídá i charakteru obce
- dopravní a technická infrastruktura – územní plán stabilizuje trasy sítí, nenavrhuje nové trasy s výjimkou umístění ČOV – stabilizace ploch původního ÚP.
- chybí ucelená koncepce ÚSES a zeleně, stabilizace přírodně hodnotných území – veškeré požadavky jsou zpracovány do návrhu a řešeny funkční a prostorovou regulací

5. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚAP

5.1. Osídlení, domovní a bytový fond

- I. Návrh vymezuje kvalitní plochy zastavitelného území pro bydlení
- II. Stabilizuje plochy bydlení a vymezuje zonaci pro jeho ochranu
- III. Stabilizovány jsou plochy pro sport a rekreaci
- IV. Návrh vymezil plochy zeleně a stanovil koncepci zeleně v sídle
- V. Nejsou navrženy žádné odloučené satelity, které by umožnily další diferenciaci starousedlíků a nových obyvatel
- VI. Nově navržené lokality pro zemědělskou výrobu nejsou zátěží pro obyvatele
- VII. Rozvojové plochy odpovídají rozvoji v počtu cca. 25 domů ve Vracovicích a cca. 20 domů v Malovidech. Tento návrh je rezervní v horizontu 20 let. Pro případ prudkého rozvoje a poptávce po dalších plochách pro bydlení jsou v ÚP řešeny rezervy pro bydlení. Počet odpovídá současnému demografickému vývoji v obci i potřebě zmenšení počtu osob na domácnost.

5.2. Občanské vybavení

- I. Jsou stabilizovány plochy občanského vybavení
- II. Funkční regulativy umožňují vytvoření vybavenosti i v dalších funkčních plochách, úměrně jejich funkci hlavní
- III. Regulační plány dvou lokalit zajistí kvalitu zástavby v dominantních prolukách.

5.3. Výroba, hospodářství

- I. Stabilizace stávajících zemědělských a výrobních areálů s omezením jejich kapacit; návrh nových zemědělských areálů u dopravních tras s možností dalšího rozvoje
- II. Vymezení ploch zemědělské výroby v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, podrobná regulace ploch s ohledem na zastavěnost a ozelenění ploch

5.4. Rekreace

- I. Stabilizace všech hodnot v území
- II. Stabilizace obecní zeleně a vymezení ploch veřejných prostranství
- III. Podpora kvality zástavby regulačními plány
- IV. Podpora prostupnosti území návrhem dopravního řešení
- V. Vymezení ploch pro rekreaci
- VI. V Částovicích je zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek ČR socha sv. Jana Nepomuckého pod číslem 100037 a chráněna ve smyslu zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Celé území obce Vracovic je územím s archeologickými nálezy.

5.5. Veřejná infrastruktura

- I. Koncepce dopravy v území se výrazně nemění
- II. Vymezeny plochy pro dopravní řešení problematických dopravních závad
- III. Stabilizace ploch technické infrastruktury
- IV. Podmíněnost nových lokalit dořešením technických problémů kapacit TI.

5.6. Hygiena ŽP

- I. Hluk z dopravy je eliminován návrhem ochranných opatření – ochranné zeleně
- II. Nová zástavba je podmíněna vybudováním technické a dopravní infrastruktury
- III. Je stabilizována a rozšířena veřejná zeleň, nově navrhované plochy mají ochranná opatření ve formě ochranné zeleně
- IV. Staré ekologické zátěže budou eliminovány novým funkčním využitím s podmínkou technického řešení

5.7. Vodní režim v krajině

- I. Likvidace dešťové vody je řešena funkční regulací
- II. Návrh nemá negativní vliv na vodní režim
- III. Všechny plochy nivních půd jsou nezastavitelné v plochách přírodních.

5.8. Ochrana přírody a krajiny

- I. Byly konkretizovány plochy ÚSES
- II. Byly stabilizovány a nově navrženy nezastavitelné plochy
- III. Návrh vymezil plochy hodnotné zeleně a návrh na jejich doplnění
- IV. Nedochozí k záboru lesa
- V. Charakter krajiny zůstává zachován podrobným členěním území a vymezením funkčních ploch s konkrétní regulací
- VI. Nová zástavba je regulována a přednostně umístěna v návaznosti na zastavěné území, nejsou navrženy žádné nové rozvojové plochy nenavazující na stávající strukturu sídel
- VII. ÚP nepovoluje změnu krajiny na výrobní plochy FV elektráren mimo zastavitelná území.

5.9. ZPF a ochrana lesa

- I. Stabilizace zemědělských ploch a lesa
- II. Zábory jsou pouze v odůvodněných případech
- III. ÚP nevymezil žádné specifické plochy, které by podmínily změnu zemědělství na jeho intenzifikaci
- IV. Návrh umožňuje převod orné půdy do jiných ploch využití – změna na TTP, sad atd., případně umožňuje vytvoření ploch rozptýlené zeleně
- V. Návrh nemá zábor v plochách PUPFL

5.10. Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

- I. Návrh neovlivňuje ani není ovlivněn ochranou nerostných surovin
- II. Protierozivní opatření nejsou v tuto chvíli zapotřebí

6. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ – POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- I. Dotčený orgán ŽP ve svém stanovisku k zadání neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a vlivu na lokality NATURA 2000..

7. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- I. Vyhodnocení jednotlivých záborů je dále v tabulkách.
- II. Zábory vycházejí z urbanistické koncepce, která upřednostňuje plynulou návaznost na stávající zástavbu před návrhem dle tříd ochrany.
- III. Zastavěnost původního ÚP není konkretizována. Z vektorizací původního ÚP pro potřeby ÚAP je velikost záborů v zastavitelných plochách 16,1 ha. Z porovnání je vidět mírné zmenšení ploch záborů mimo zastavěné území.
- IV. V grafice je zábor vodní plochy v zastavěném území – jedná se o technický problém neaktuálnosti katastru nemovitosti a dále teoretický zábor vodní plochy v ploše veřejných prostranství. Stejně tak je uveden i zábor vodní plochy v návrhu komunikací – jedná se o chybu v katastru nemovitostí, kde jsou stávající cesty vedeny jako vodní plocha (viz. výkres o3).
- V. Skutečná plocha záboru pro různé druhy bydlení je pouze **4,1 ha**, což odpovídá při průměrné velikosti parcely 1200m² cca. 35 domkům. Ostatní rozvojové plochy pro umístění staveb pro bydlení jsou v zastavěném území. Celková plocha pro bydlení je **9,6 ha**, z toho ale více než **5 ha** zaujímají plochy zahrad u návrhových ploch pro bydlení.
- VI. Velkou část ploch záborů zaujímají plochy zahrad, které jsou vzhledem ke svému využití zařazeny do zastavitelných ploch. Zahrady jsou v samostatných lokalitách vymezeny samostatně a zaujímají plochu **4,1 ha**.
- VII. Pro rozšíření zemědělských ploch je vymezeno cca. **2,1 ha**.
- VIII. Plochy pro sport a rekreaci zaujímají **0,25 ha**.
- IX. Plochy pro ČOV zaujímají **0,5 ha**.

Celkový zábor ZPF v zastavěném území – 16,3 ha

Zahrada	12,9 ha
Vodní plochy	0,18 ha
Trvalý travní porost	1,9 ha
Sad	0,11 ha
Orná půda	1,2 ha

Reálný zábor je však téměř nulový. Výpočet je proveden v celém zastavěném území, které obsahuje převážně zahrady rodinných domů, tvořící více než 94% záborů.

Celkový zábor ZPF v zastavitelném území – 16,9 ha

Lokalita, využití	BPEJ	tř. ochrany	Využití dle KN	plocha m ²	plocha ha
Částrovice - zahrady	729140	III	Orná půda	4232	0,4232
	729140	III	Trvalý travní porost	2630	0,263
	750010	III	Trvalý travní porost	8417	0,8417
	729140	III	Zahrada	3198	0,3198
	750010	III	Zahrada	922	0,0922
Částrovice – veřejné prostranství	729140	III	Trvalý travní porost	650	0,065
	767010	V	Trvalý travní porost	4399	0,4399
Koušovice - zahrady	729010	I	Trvalý travní porost	5055	0,5055
	767010	V	Trvalý travní porost	1956	0,1956
Malovidy - chata	750010	III	Trvalý travní porost	250	0,025
	767010	V	Trvalý travní porost	258	0,0258
Malovidy - jih 1	729010	I	Orná půda	228	0,0228
	729010	I	Trvalý travní porost	3140	0,314
Malovidy - jih 2	729010	I	Orná půda	3343	0,3343
	750010	III	Orná půda	3367	0,3367
	729010	I	Zahrada	603	0,0603
	750010	III	Zahrada	2944	0,2944
Malovidy - sever 1	729010	I	Orná půda	1186	0,1186
	729010	I	Zahrada	648	0,0648
Malovidy - sever 2	729010	I	Orná půda	8693	0,8693
Malovidy - sever 3	729010	I	Trvalý travní porost	2060	0,206
	767010	V	Trvalý travní porost	168	0,0168
Malovidy - sport	729010	I	Trvalý travní porost	2515	0,2515
Malovidy - zahrady 1	750010	III	Zahrada	558	0,0558
Malovidy - zahrady 2	750010	III	Trvalý travní porost	1437	0,1437
	729440	V	Zahrada	1567	0,1567
	750010	III	Zahrada	111	0,0111
	767010	V	Zahrada	558	0,0558
Malovidy – ČOV	767010	V	Trvalý travní porost	2240	0,224
Malovidy – východ	767010	V	Trvalý travní porost	650	0,065
	729440	V	Zahrada	185	0,0185
	767010	V	Zahrada	272	0,0272
Malovidy – západ	729110	I	Orná půda	3250	0,325
Rozšíření zemědělského areálu Sever	729010	I	Orná půda	3293	0,3293
Vracovice - sever	729010	I	Sad	2953	0,2953
	729010	I	Trvalý travní porost	1730	0,173
	729010	I	Zahrada	3757	0,3757
Vracovice - sever u zem. Areálu	729010	I	Orná půda	1914	0,1914
	729010	I	Sad	6310	0,631
	729010	I	Trvalý travní porost	3484	0,3484
	729010	I	Zahrada	1069	0,1069
Vracovice - zahrady 1	729040	II	Sad	1648	0,1648
	729040	II	Zahrada	1758	0,1758
	750010	III	Zahrada	521	0,0521

Vracovice - zahrady 2	767010	V	Trvalý travní porost	545	0,0545
	729040	II	Zahrada	1094	0,1094
	767010	V	Zahrada	998	0,0998
Vracovice - zahrady východ	729010	I	Orná půda	114	0,0114
	750010	III	Orná půda	3689	0,3689
Vracovice – ČOV	767010	V	Trvalý travní porost	2822	0,2822
Vracovice – hřbitov	729010	I	Orná půda	1046	0,1046
Vracovice – smíšené jih 1	729040	II	Orná půda	2906	0,2906
Vracovice – smíšené jih 2	729040	II	Orná půda	1416	0,1416
Vracovice – smíšené jih 3	729040	II	Sad	2077	0,2077
	729040	II	Zahrada	752	0,0752
	729140	III	Orná půda	1494	0,1494
Vracovice – východ 1	729010	I	Zahrada	440	0,044
	729140	III	Zahrada	6180	0,618
	729010	I	Orná půda	4341	0,4341
Vracovice – východ 2	729010	I	Sad	3297	0,3297
	729010	I	Zahrada	3244	0,3244
Vracovice – západ 1	729040	II	Zahrada	2873	0,2873
Vracovice – západ 2	729040	II	Orná půda	5159	0,5159
	729040	II	Sad	6725	0,6725
	729040	II	Trvalý travní porost	629	0,0629
Vracovice – zemědělské jih 1	729010	I	Orná půda	1151	0,1151
	729140	III	Orná půda	177	0,0177
Vracovice – zemědělské jih 2	729040	II	Orná půda	8384	0,8384
	750010	III	Orná půda	1363	0,1363
Vracovice – zemědělské jih 3	729010	I	Orná půda	5521	0,5521
	729140	III	Orná půda	1137	0,1137

Celkem:					16,9701
---------	--	--	--	--	---------

Celkový zábor v zastavitelném území pro komunikace (většinou pro jejich rozšíření) – 1,5 ha

Druh pozemku	BPEJ B6	tř. ochrany	plocha m ²	plocha ha
Sad	729010	I	716	0,0716
	230		258	0,0258
	729010	I	3673	0,3673
	729040	II	803	0,0803
	729110	I	211	0,0211
	729140	III	1477	0,1477
Orná půda	750010	III	766	0,0766
	729010	I	3041	0,3041
Trvalý travní porost	729140	III	115	0,0115
	767010	V	201	0,0201
	350		198	0,0198
Vodní plocha	729040	II	1039	0,1039
	729010	I	1105	0,1105
	729040	II	742	0,0742
	729110	I	328	0,0328
	729140	III	472	0,0472
Zahrada	750010	III	124	0,0124

8. POŽADOVANÝ ZPŮSOB REGULACE

- I. Navrhované plochy mají vymezené funkční a prostorové regulace.
- II. Významné proluky jsou podmíněny regulačním plánem

9. PŘÍLOHY:

- I. Příloha CO a PO
- II. Vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území – část C - F