

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VYKÁŇ

DATUM
LISTOPAD 2019

Objednatel: Obec Vykáň

Pořizovatel: Městský úřad Český Brod
Odbor stavební a územního plánování
Husovo náměstí 70
282 01 Český Brod

Zpracovatel: Ing. arch. Petra Novotná
Jana Zajíce 6,170 00 Praha 7
č. autorizace 02 806
e-mail:novotnap@volny.cz

Koncepce veřejné infrastruktury -kanalizace, vodovod
RECPROJECT s.r.o.
B. Němcové 2625,530 02 Pardubice

Koncepce veřejné infrastruktury -plynovod
Ing. Václav Pilát
Nupacká 5,100 00 Praha 10

Koncepce veřejné infrastruktury -elektroinstalace
Pavel Tesař
Mělnická 11,150 00 Praha 5

ÚSES:
Geovision s.r.o.,Chodovická 472/4,193 00 Praha 9

Datum : Listopad 2019

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.2 ÚP	6
a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6 6
b.1) Koncepce rozvoje řešeného území.....	6
b.2) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	7
b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	7
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
c.1) Vymezení zastavěných ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	8
c.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	10
c.3) Vymezení ploch přestavby.....	17
c.4) Vymezení ploch územních rezerv	17
c.5) Nezastavěná území.....	17
c.6) Vymezení systému sídelní zeleně	18
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	19
d.1) Dopravní infrastruktura.....	19
d.2) Technická infrastruktura	20
d.3) Občanská vybavenost.....	21
d. 4) Veřejná prostranství.....	21
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	22
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	22
e.2) Územní systém ekologické stability	22
e.3) Prostupnost krajiny	23
e.4) Protierozní opatření	23
e.5) Ochrana před povodněmi	23
e.6) Dobývání nerostů	23
e.7) Bonitace	23
e.8) Rekreace.....	24
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	24
f.1) Funkční a prostorová regulace v zastavěném urbanizovaném území.....	24
f.2) Funkční regulace v neurbanizovaném území	31
f.3) Funkční a prostorová regulace v zastavitelném území.....	32
g) 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	34

g.1) Veřejně prospěšné stavby	34
g.2) Veřejně prospěšná opatření	34
g.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	35
g.4) Plochy pro asanaci	35
h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB.....	35
i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO.....	36
ZÁKONA	36
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	36
k) 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 PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	36
l) 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.....	36
m) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	36
ROZSAH DOKUMENTACE	37
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP	38
1. ODŮVODNĚNÍ ÚP DLE § 55 odst.4,5	38
a) SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ.....	38
PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	38
b) SOULAD 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	38
c) SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	39
d) SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	39
e) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE Odst. 4	41
f) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮ TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	41
g) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55 Odst. 4.....	42
h) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 55 Odst. 4 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	44
i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	44
i.1) Vymezení zastavěného území	45
i.2) Koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot	46
i.3) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby	47
systému sídlení zeleně.....	47
i.4) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	48

i.5) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů.....	52
i.6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, př. podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	55
i.7) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	55
i.8) 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	56
i.9) Limity využití území.....	56
j) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ	57
POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	57
j.1). Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	57
j.2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	57
2. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE PŘÍLOHY č.7 VYHLÁŠKY č. 500/2006 Sb.	58
a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	58
b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	58
c) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V.....	58
ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA),	58
S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	58
d) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	59

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.2 ÚP

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. 3. 2019

Zastavěné území je vyznačeno v grafické příloze, výkresy č:

- 1) Základní členění území
- 2) Hlavní výkres
- 4) Koordinační výkres

Vymezení řešeného území:

Územní plán je zpracován pro celé správní území obce Vykáň.

Obec Vykáň se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Nymburk, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Český Brod na rozhraní tří okresů Praha-východ, Kolín a Nymburk.

Řešené území sousedí s obcemi Břežany II, Vyšehořovice, Mochov, Bříství, Kounice a Černíky.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Konceptce rozvoje řešeného území

Koncepce rozvoje území obce vychází jednak z požadavků obce, dále z vyhodnocení současného stavu sídla a krajiny a posouzení jejich rozvojových možností.

Hlavním cílem urbanistické koncepce by mělo být udržení územní kompaktnosti zastavěné části při rozšíření obytných ploch a ochrana historických hodnot sídla.

Navržené regulativy funkční a prostorové chrání historické hodnoty urbanistické struktury a vzhled veřejných prostorů. Sídla se budou rozvíjet doplňováním stávajících proluk uvnitř intravilánu a v přilehlých plochách-převážně ve východní části obce.

Nová zástavba bude korespondovat s charakterem zástavby stávající.

Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru.

Změna č. 2 respektuje koncepci rozvoje území.

Změna č. 2 ÚP ruší plochu rezervy R1 pro bydlení.

Nově vymezuje plochu **Z2/1a**, **Z2/1b** jako plochu občanského vybavení- veřejná infrastruktura OV a plochu **Z2/1c** jako plochu zeleně soukromé a vyhrazené – sady, zahrady ZS. Tyto plochy na pozemku parcelní číslo 108/23 jsou určeny pro bydlení pro seniory se zahradou.

Další změnou **Z2/2** dojde ke změně části plochy parcelní číslo 819/1 ze zeleně veřejné na ze zeleně soukromé a vyhrazené - sady a zahrady.

Změna **Z2/3** vychází z aktuálních úprav ZUR Středočeského kraje (Úplné znění po 2. aktualizaci, červen 2018) a jedná se o vymezení územní rezervy pro koridor vysokorychlostní tratě D602 Praha-Brno, úsek Poříčany-hranice kraje ve východním cípu katastrálního území.

Změnou **Z2/4** se ruší podmínka u plochy Z5 v ÚP, která podmiňuje výstavbu až po převážném využití zastavitelného území vymezeného lokalitou Z4. Platí stejné podmínky jako pro Z4.

Změnou **Z2/5** se na pozemku parc. č. 23/11 mění plocha ZS ze zeleně soukromé a vyhrazené na plochu pro bydlení v rodinných domech- venkovské BV.

Změnou **Z2/6** se na pozemku parc. č. 90/1 mění plocha ZS ze zeleně soukromé a vyhrazené na plochu pro bydlení v rodinných domech- venkovské BV.

Změnou **Z2/7** se na pozemku parc. č. 90/3 mění plocha ZS ze zeleně soukromé a vyhrazené na plochu pro

bydlení v rodinných domech- venkovské BV.

Změnou **Z2/8** se na pozemku parc. č. 90/4 mění plocha ZS ze zeleně soukromá a vyhrazená na plochu pro bydlení v rodinných domech- venkovské BV.

b.2) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

První zmínky o obci jsou z 2. poloviny 10. století.

Kostel sv. Havla s gotickým jádrem z 13. až 14. století je spolu s celým areálem zahrnující márníci, zvonici a ohradní zeď zapsanou kulturní památkou, stejně jako barokní socha sv. Donáta z roku 1765. Další cenné objekty jsou statek č.p. 27 s barokní bránou z počátku 18. století, statek č.p. 29, statek č.p. 3 z poloviny 16. století. Dalšími cennými stavbami jsou zájezdni hostince barokního původu, cennými prvky kamenný křížek z roku 1859, památník padlým v 1. světové válce z roku 1925, pískovcový mlník z poloviny 19. století, kamenné náhrobníky z roku 1852.

Návrh územního plánu respektuje základní urbanistické členění řešeného území-sídlo, s hlavním urbanistickým prostorem v okolí kostela s hřbitovem, zvonicí a vzrostlou zelení. Dalším významným urbanistickým prostorem je okolí Týnického potoka v centru obce, kde ÚP navrhuje rozšíření potoka v místě bývalého rybníka. Tato urbanisticky hodnotná prostranství jsou vymezena v koordinačním výkrese územního plánu a musí být zachována.

prostor v okolí památníku válečným obětem se vzrostlou zelení a okolí sochy sv. Donáta se vzrostlou zelení.

V katastrálním území obce Vykáň se nenachází žádné archeologické nálezy.

Nová výstavba, přístavba nebo přestavba bude respektovat charakter převažující venkovské zástavby- viz regulativy kap.f.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

Územní plán Vykáň vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území.

Chrání zemědělský půdní fond -upřednostňuje zástavbu na bonitně slabších půdách.

Zachovává přírodní charakter vodního toku, navrhuje cestu pro jeho údržbu, rozšiřuje Týnický potok v centrální části obce v místě bývalého rybníka. Územní plán respektuje odvodňované a zavlažované plochy.

Umožňuje přístupnost krajiny zachováním polních cest, osázením izolační zelení a následné využití těchto cest pro rekreační účely.

Dále územní plán chrání významné krajinné prvky, kterými jsou lesy, zezeň přírodního charakteru podél vodních toků, travnaté porosty, aleje.

V řešeném území se nenachází žádný památný strom ani přírodní památky ani významné krajinné prvky.

Územní plán doplňuje územní systém ekologické stability návrhem lokálních a regionálních biokoridorů a biocenter, respektuje ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru.

Dále územní plán vyhodnocuje ZPF z hlediska protierozních opatření.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Hlavním cílem urbanistické koncepce je udržení územní kompaktnosti zastavěné části, její vhodné zónace funkcí a doplnění požadovanými plochami pro bydlení a podnikatelské aktivity, ochrana historických hodnot sídla a ochrana důležitých krajinných funkcí.

c.1) Vymezení zastavěných ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Územní plán stanovuje plochy s rozdílným využitím v zastavěném území.

Plochy zastavěného území jsou členěny podle charakteru využití:

- **BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech-venkovské
- **BH** Plochy pro bydlení v bytových domech
- **SK** Plochy smíšené obytné komerční
- **OV** Plochy občanské vybavenosti-veřejná infrastruktura
- **OM** Plochy občanské vybavenosti -komerční zařízení malá a střední
- **OS** Plochy občanské vybavenosti-tělovýchovná a sportovní zařízení
- **OH** Plochy občanské vybavenosti -hřbitovy
- **PV** Plochy veřejných prostranství, cenný urbanistický prostor
- **ZS** Zeleň soukromá a vyhrazená-sady, zahrady
- **ZV** Zeleň na veřejných prostranství
- **W** Plochy vodní a vodohospodářské
- **DS** Plochy pro dopravní infrastrukturu
- **TI** Plochy pro technickou infrastrukturu-inženýrské sítě
- **TO** Plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady
- **VZ** Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Pro vymezené plochy v zastavěném území jsou stanoveny podmínky pro změny v jejich využití (podmínky plošného a prostorového uspořádání -viz kap.f).

Plochy pro bydlení v rodinných domech -venkovské BV

Stávající plochy jsou zastavěny převážně

- rodinnými domy, statky a usedlostmi z počátku 20.století
- dvory, zahradami a sady, které přiléhají k obytným budovám.

Stávající obytné plochy mají rozdílnou možnost dostaveb a adaptací.

Přístavby je nutno provádět tak, aby nebyla překročena stavební čára směrem do ulice a aby byly dodrženy podmínky odstupů od sousedů dané obecnými technickými požadavky na výstavbu.

Přístavby je nutno přizpůsobovat charakteru základního objektu. Stejně tak i výstavba nových rodinných domů by měla respektovat tradiční charakter obce zejména co do výškové hladiny, podlažnosti, tvaru a měřítka. Charakteristickým rysem venkovských rodinných domů je obdélníkový půdorys o poměru stran 2:1, půdorys do tvaru písmene L nebo písmene U, zastřešení objektů symetrickou sedlovou střechou.

(viz kapitola f).

Plochy pro bydlení v bytových domech BH

Plochy pro bydlení v bytových domech zahrnují stávající dvoupodlažní bytové domy.

Urbanistická koncepce nepředpokládá rozvoj těchto ploch v obci.

Plochy smíšené obytné komerční SK

Stávající plochy smíšené obytné komerční zahrnují v současnosti zahradnictví, opravnu návěsů, přívěsů a stavebniny.

Návrh územního plánu počítá s rozšířením smíšených ploch komerčních v centrální části obce.

Plochy občanské vybavenosti -veřejná infrastruktura OV

Plochy občanské vybavenosti-veřejná infrastruktura jsou zastavěny obecním úřadem, knihovnou, požární zbrojnicí a zastávkou autobusu.

Při stavebních úpravách těchto objektů (v hranicích jejich pozemků) není možné přestoupit stavební

čáru směrem do ulice a není možné přestoupit výškovou hladinu okolní zástavby a zásadně narušit architektonický charakter historické výstavby.

Další zařízení občanské vybavenosti mohou vzniknout na základě soukromé iniciativy na soukromých pozemcích. Pro jejich realizaci platí omezení vyplývající z obecných technických požadavků pro výstavbu,

z požárních a hygienických předpisů a z urbanistické koncepce výše popsané.

Návrh územního plánu počítá s rozvojem těchto ploch pro účely vybudování mateřské školy vzhledem k plánovanému nárůstu počtu obyvatel.

Plochy občanské vybavenosti -komerční zařízení malá a střední OM

Plochy občanské vybavenosti - komerční zařízení malá a střední -jsou zastavěny prodejnou smíšeného zboží a pohostinstvím.

V areálu zemědělské výroby v Bříství se nachází prodejna palivového dříví, autoservis a spediční a dopravní služby.

Urbanistická koncepce nepředpokládá rozvoj těchto ploch v obci.

Plochy občanské vybavenosti-tělovýchovná a sportovní zařízení OS

Plochy občanské vybavenosti-tělovýchovná a sportovní zařízení tvoří sportoviště (fotbal se zázemím).

Návrh územního plánu počítá s vybudováním tenisových kurtů se zázemím v areálu stávajícího sportoviště.

Plochy občanské vybavenosti -hřbitovy OH

Tyto plochy tvoří hřbitov u kostela.

Urbanistická koncepce nepředpokládá jeho rozšíření.

Plochy veřejných prostranství PV

Plochy veřejných prostranství se nachází v centrální části obce kolem památníku válečným obětem, kolem sochy sv. Donáta, kostela sv. Havla a podél potoka v centru obce.

Urbanistická koncepce počítá s důslednou ochranou této části, která by neměla být dále v zastavěném území rozšiřována.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS

Jedná se o sady a zahrady, kde převažují ovocné stromy.

Tyto plochy by měly zůstat zachovány v míře upřesněné regulativy.

Plochy veřejné zeleně ZV

Plochy stávající veřejné zeleně v hranicích sídla tvoří stromy a travnaté plochy kolem potoka a v blízkosti kostela se zvonící.

Tyto plochy mají velký význam pro hodnotu životního prostředí a musí být chráněny před poškozením a úbytkem. Cílem územního plánu je chránit plochy veřejné zeleně před zastavěním.

Tyto plochy nebudou v současně zastavěném území více rozšiřovány.

Plochy vodní W

V zastavěném území se nachází požární nádrž.

Obcí protéká Týnický potok, který bude v centrální části obce rozšířen- dle změny č. 1 bude vybudován průtočný rybník na ploše Z1/4.

Plochy dopravní infrastruktury DS

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic II. tříd a místních komunikací.

Nárůst nebo úpravy stávajících komunikací se předpokládají pouze v souvislosti se zastavitelnými plochami.

V centrální části obce budou opraveny a doplněny chodníky podél průjezdné komunikace II/245.

Plochy technické infrastruktury TI

Plochy technické infrastruktury jsou tvořeny dvěma trafostanicemi-zděnou a stožárovou. Vzhledem k předpokládanému nárůstu spotřebitelských míst pro odběr elektřiny je nutno počítat s úpravou stávajících trafostanic (výměna trafo včetně úpravy stanice). Obec nemá v současnosti vybudovaný centrální systém zásobování pitnou vodou (pouze z vlastních zdrojů). Územní plán navrhuje napojení nové vodovodní sítě na stávající vodovodní přivaděč v Městysu Kounice.

Obec nemá vybudovaný systém veřejné kanalizace, pouze pro odvádění dešťových vod. Územní plán navrhuje vybudování nové oddílné kanalizace pro odvod splaškových odpadních vod, které budou likvidovány v nově navržené čistírně odpadních vod ve východní části obce. Obec není v současnosti plynofikována. V dlouhodobém horizontu územní plán počítá s vybudováním plynovodní sítě.

Plochy technické infrastruktury pro nakládání s tuhými odpady TO

Plochy nakládání s odpady zahrnují místa s kontejnery na tříděný odpad umístěnými v centrální části obce a sběrný dvůr umístěný v blízkosti požární nádrže. Územní plán počítá s vybudováním nového sběrného dvora za východní hranicí intravilánu.

Plochy zemědělské výroby a služeb VZ

Plochy zemědělských staveb tvoří soukromý statek v severovýchodním cípu katastrálního území (v Bříství) zahrnující stáje pro 100ks býků a 200ks prasat. Hranice zemědělského areálu bude rozšířena, plocha ale nebude zastavěna. Dále tvoří zemědělskou výstavbu objekty pro rostlinnou výrobu v SZ části sídla.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Lokalita	Návrh funkčního využití lokality	Plocha v ha
Z4	BV-plochy bydlení	0,50
Z5	BV-plochy bydlení	0,70
Z6	BV-plochy bydlení	5,13
Z7	BV-plochy bydlení	0,34
Z9	TO-plocha pro nakládání s odpady	0,30
Z10	TI-technická infrastruktura- ČOV	0,39
Z11	VZ-výroba a skladování- zemědělská výroba	0,34
Z12	VZ-výroba a skladování- zemědělská výroba	0,57
Z13	BV-plochy bydlení	0,07
Z14	TI-technická infrastruktura- ČSOV	0,040

Z1/1	BV-plochy bydlení	2,76
Z1/3 a	BV-plochy bydlení	1,15
Z1/3 c	Vz – plocha pro výrobu a skladování	1,12
Z2/1 a Z2/1 b	OV- plochy pro občanské vybavení- veřejná infrastruktura	0,855

Zastavitelnost ploch v zastavěném území je nutno řešit při umísťování staveb diferencovaně, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a na terén. Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí. Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev. Výstavbou nesmí být narušeny podmínky stanovené pro veřejná prostranství viz f.1.h.

Zastavitelné plochy:

Označení plochy:	Z1
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemky pro skupinovou výstavbu rodinných domů, komunikace a veřejného prostranství
Členění plochy:	cca 12 stavebních parcel
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m ²
Prostorové uspořádání:	Max.2 nadzemní podlaží (včetně podkrovní)
Další podmínky:	Zajistit vhodný přístup rozšířením stávající účelové komunikace. Podél západní hranice plochy založit bariérovou zeleň (snížení prašnosti a hluku z přilehlých polí) Pro každé 2 ha zastavitelné plochy vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře min.1000 m ² (bez komunikací). Při výstavbě je nutné dbát na dodržení ustanovení § 4 zákona č.334/1992Sb.o ochraně ZPF, kterým jsou stanoveny zásady ochrany ZPF a vyloučit tak vznik izolovaných enkláv staveb. Při jihovýchodní hranici respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

Označení plochy:	Z2
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemky pro skupinovou výstavbu rodinných domů a komunikace
Členění plochy:	cca 9 stavebních parcel
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Prostorové uspořádání:	Max.2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Další podmínky:	Umožnit příjezd k zastavitelné ploše Z8. Při výstavbě je nutné dbát na dodržení ustanovení § 4 zákona č.334/1992Sb.o ochraně ZPF, kterým jsou stanoveny zásady ochrany ZPF a vyloučit tak vznik izolovaných enkláv staveb.

Označení plochy:	Z3
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu rodinných domů
Členění plochy:	cca 3 stavební parcely
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Prostorové uspořádání:	Max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Další podmínky:	Respektovat meliorační zařízení, které se mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody).

Označení plochy:	Z4
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu rodinných domů
Členění plochy:	cca 4 stavební parcely
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Prostorové uspořádání:	Max.2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Další podmínky:	Respektovat meliorační zařízení, které se mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody). Podél severní hranice plochy založit bariérovou zeleň (snížení prašnosti a hluku z přilehlých polí). Při výstavbě je nutné dbát na dodržení ustanovení § 4 zákona č.334/1992Sb.o ochraně ZPF, kterým jsou stanoveny zásady ochrany ZPF a vyloučit tak vznik izolovaných enkláv staveb.

Označení plochy:	Z5
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu rodinných domů
Členění plochy:	cca 7 stavebních parcel
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Prostorové uspořádání:	Max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Další podmínky:	Respektovat meliorační zařízení, které se mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody). Podél severní hranice plochy založit bariérovou zeleň (snížení prašnosti a hluku z přilehlých polí) Při výstavbě je nutné dbát na dodržení ustanovení § 4 zákona č.334/1992Sb.o ochraně ZPF, kterým jsou stanoveny zásady ochrany ZPF a vyloučit tak vznik izolovaných enkláv staveb.

Označení plochy:	Z6
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro skupinovou výstavbu rodinných domů, veřejných prostranství a komunikací
Členění plochy:	Plochu prověřit územní studií (součástí bude zastavovací plán včetně návrhu dopravní a technické obslužnosti). Studie zohlední zastavění sousedních lokalit a návaznost staveb na zastavěné území tak, aby nebylo porušeno ustanovení §4 zákona č.334/1992Sb.o ochraně ZPF a tím byl vyloučen vznik izolovaných enkláv staveb.
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Prostorové uspořádání:	Určí územní studie
Další podmínky:	Respektovat meliorační zařízení, které se mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody). Podél silnice III.tř založit bariérovou zeď (snížení dosahu účinku hluku). Pro každé 2 ha zastavitelné plochy vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře min.1000 m2 (bez komunikací). Respektovat ochranné pásmo komunikace III.tř. Podél Týnického potoka umožnit průchod pro údržbu potoka v šířce 6 m od břehové čáry.

Označení plochy:	Z7
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu rodinných domů a komunikace
Členění plochy:	2 stavební parcely
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Prostorové uspořádání:	Max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Další podmínky:	Vybudovat cestu pro údržbu Týnického potoka. Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

Označení plochy:	Z8
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro skupinovou výstavbu rodinných domů, komunikace a veřejného prostranství
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Další podmínky:	Vybudovat cestu pro údržbu Týnického potoka Respektovat meliorační zařízení, které se mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody).

Označení plochy:	Z9
Funkční využití:	Plocha pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu sběrného dvora a komunikace
Členění plochy:	1 stavební pozemek
Další podmínky:	Vybudovat cestu pro údržbu Týnického potoka Respektovat meliorační zařízení, které se mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody). Respektovat ochranné pásmo VN. Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodu. Podél západní hranice založit bariérovou zeleň oddělující plochu sběrného dvora od plochy určené k bydlení.

Označení plochy:	Z10
Funkční využití:	Plocha pro technickou infrastrukturu-inženýrské sítě (TI)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu čistírny odpadních vod a komunikace
Členění plochy:	1 stavební pozemek
Další podmínky:	Vybudovat cestu pro údržbu Týnického potoka Respektovat meliorační zařízení, které se mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody). Respektovat ochranné pásmo VN. Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodu. Podél západní hranice založit bariérovou zeleň oddělující plochu sběrného dvora od plochy určené k bydlení.

Označení plochy:	Z11, Z12
Funkční využití:	Plocha pro výrobu a skladování-zemědělská výroba (VZ)
Hlavní využití:	Rozšíření stávajícího zemědělského areálu-bez zastavění
Členění plochy:	2 pozemky

Označení plochy:	Z13
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu rodinných domů
Členění plochy:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m2
Prostorové uspořádání:	Max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Další podmínky:	Respektovat ochranné pásmo silnice III. tř

Označení plochy:	Z14
Funkční využití:	Plocha pro technickou infrastrukturu-inženýrské sítě (TI)
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu čerpací stanice odpadních vod a komunikace
Členění plochy:	1 stavební pozemek
Další podmínky:	Respektovat ochranné pásmo VN. Respektovat ochranné pásmo silnice II. třídy. Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma produktovodu.

Plochy Z2, Z3, Z8 byly spojeny změnou č. 1 do jedné plochy Z1/1 bez rozdělení do etap.

Plocha Z1 byla změnou č. 1 rozdělena do tří ploch Z1/3 a, Z1/3 b, Z1/3 c.

Změna č. 2 ÚP vymezuje zastavitelnou plochu **Z2/1** jako plochu pro občanskou vybavenost (OV):

Označení plochy:	Z2/1a, Z2/1b
Funkční využití:	Plocha pro občanskou vybavenost (OV)- plocha občanského vybavení veřejná infrastruktura
Hlavní využití:	Pozemek pro výstavbu bydlení pro seniory se zahradou
Členění plochy:	1 stavební pozemek

c.3) Vymezení ploch přestavby

Jedná se o plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití (viz výkres č.1 Základní členění území):

Lokalita	Návrh funkčního využití lokality	Plocha v ha
P1	BV-plochy bydlení	0,84

Označení plochy:	P1
Funkční využití:	Plocha pro bydlení v rodinných domech-venkovské (BV)
Hlavní využití:	Pozemek pro skupinovou výstavbu rodinných domů a komunikace
Členění plochy:	cca 5 stavebních parcel
Max. zastavěná plocha:	Zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max.250 m ²
Prostorové uspořádání:	Max .2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Další podmínky:	Podél silnice III. tř založit bariérovou zeleň (snížení dosahu účinku hluku)

Plochy přestavby se **Změnou č. 2** nemění.

c.4) Vymezení ploch územních rezerv

(plochu rezerv lze zastavovat změnou územního plánu):

Návrhem územního plánu je vymezena plocha územní rezervy:

Lokalita	Návrh funkčního využití lokality	Plocha v ha
R	Koridor dopravní infrastruktury železniční	

Změna č. 2 ruší plochu rezervy R1. Nová plocha územní rezervy je vymezena pro koridor vysokorychlostní tratě D602 Praha- Brno, úsek Poříčany-hranice kraje ve východním cípu katastrálního území dle aktuálních úprav ZUR Středočeského kraje (Úplné znění po 2. aktualizaci červen 2018).

c.5) Nezastavěná území

Nezastavěným územím se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo zastavitelné plochy.

Jedná se o pozemky k plnění funkce lesa, zemědělský půdní fond, ochranná pásma v krajině, chráněná území a plochy územního systému ekologické stability.

Dále se jedná o nezastavitelné části pozemků a ostatních částí správního území obce, u kterých je to stanoveno platnou územně plánovací dokumentací.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití:

- **ZO** Zeleň ochranná a izolační
- **ZP** Zeleň přírodního charakteru
- **NZ** Plochy zemědělské
- **NL** Plochy lesní
- **W** Plochy vodní

Plochy zeleně ochranné a izolační ZO

Územní plán navrhuje osázení ochranné a izolační zeleně podél všech zastavitelných ploch, na které navazují plochy zemědělské-pole. Dále je tato zeleň navržena v místě před zásobníky obilí v západní části obce (narušení jejího panoramatu).

Plochy zeleně přírodního charakteru ZP

Plochy zeleně přírodního charakteru jsou tvořeny doprovodnou zelení vodních ploch, toků a komunikací, zelení na mezích, remízky a hájky.

Tyto plochy mají velký význam pro hodnotu životního prostředí a musí být chráněny před poškozením a úbytkem.

Územní plán navrhuje osázet polních cest doprovodnou a ochrannou zelení, která má význam ekologický (vytváří se souvislé pásy rostlinných společenstev, do kterých člověk nezasahuje tolik jako do orné půdy) i estetický (rozděluje krajinu do menších celků, usměrňuje průhledy a vytváří měřítko krajinného obrazu).

Plochy zemědělské NZ

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu. V katastrálním území se nachází převážně plochy orné půdy I.-III. stupně ochrany.

Urbanistická koncepce nepočítá se zásadní změnou v rozložení těchto ploch-viz kapitola e) koncepce uspořádání krajiny.

Plochy lesní NL

Lesní plochy se vyskytují v katastrálním území jen v minimálním rozsahu podél Týnického potoka.

Územní plán chrání rozlohu lesů ve smyslu lesního zákona a nepředpokládá rozšíření těchto ploch-viz kapitola e) koncepce uspořádání krajiny.

Vodní plochy W

V obci se nachází jedna požární nádrž, u které se předpokládá její revitalizace společně s přilehlým okolím.

Středem katastrálního území protéká Týnický potok, územní plán navrhuje jeho rozšíření v centrální části obce (v místě bývalého rybníka). V rámci přípravy záměru je nutné provedení kvalitního biologického průzkumu zájmového území se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů, včetně odborného stanoviska vyhodnocující vliv záměru na zájmové území i na zjištěné zvláště chráněné druhy.

c.6) Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň je součástí krajinné zeleně, má nezastupitelnou úlohu regulátora mikroklimatu, prachového filtru, rozptylování hluku a významnou estetickou úlohu. Územní plán nestanovuje ozelenění soukromých pozemků, může ale ovlivnit zeleň na veřejných prostranstvích a na hranici obce. Pro sídelní zeleň je vhodné volit skladbu zeleně odpovídající místním podmínkám.

Plochy zeleně ochranné a izolační ZO

Územní plán navrhuje osázení ochranné a izolační zeleně podél všech zastavitelných ploch, na které navazují plochy zemědělské-pole. Dále je tato zezeň navržena v místě, kde zásobníky obilí v západní části obce narušují její panorama a u zastavitelné plochy Z9 oddělující sběrný dvůr od Týnického potoka.

Změna č. 1 vymezila izolační zezeň jako bariéru mezi plochou pro bydlení Z1/3a a plochou pro výrobu a skladování Z1/3c.

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV

Plochy stávající veřejné zezeň v hranicích sídla tvoří stromy a travnaté plochy na všech veřejných prostranstvích vymezených územním plánem-v okolí kostela a zvonice, v okolí potoka v centru obce, v okolí sochy sv. Donáta, v okolí památníku válečným obětem.

Tyto plochy mají velký význam pro hodnotu životního prostředí a musí být chráněny před poškozením a úbytkem. Cílem územního plánu je chránit plochy veřejné zezeň před zastavěním.

Tyto plochy nebudou více rozšiřovány.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS

Jedná se o trávníky, sady a zahrad, kde převažují ovocné stromy.

V rámci nově navržené zástavby rodinných domů budou rozšířeny plochy sadů a zahrad.

Ve všech zastavitelných plochách je přípustné rozvíjet systém sídelní zezeň.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

d.1) Dopravní infrastruktura

Železniční doprava

Katastrálním územím nevede žádná železniční trať.

Dle ZÚR Středočeského kraje zasahuje do severní části k.ú. koridor vysokorychlostní tratě D202.

Změna č. 2 vymezuje dle ZÚR (Úplné znění po 2. aktualizaci, červen 2018) územní rezervu koridoru vysokorychlostní tratě **D602** Praha- Brno, úsek Poříčany-hranice kraje v návaznosti na koridor vysokorychlostní tratě VRT D202, který prochází katastrálním územím.

Silniční doprava

Katastrálním územím prochází silnice II.tř.245, III.tř.24511 a dálnice D11.

Stávající místní komunikace jsou respektovány a doplněny o účelové komunikace v rozvojových plochách.

Parkování

V obci se nenachází vyhrazené parkoviště pro osobní automobily, možnost parkování je na veřejných prostranstvích v blízkosti obecního úřadu, potoka, požární nádrže a kostela.

Autobusová doprava

Územní plán nenavrhuje změny v autobusových trasách ani polohy autobusových zastávek.

Pěší a cyklistická doprava

V centrální části obce jsou podél průjezdné komunikace chodníky, z větší části ve špatném technickém stavu.

Jejich rozsah se nebude zvětšovat, budou pouze postupně opravovány.

Územní plán respektuje trasy stávajících cyklostezek, nové nenavrhuje.

d.2) Technická infrastruktura

d.2.1) Zásobování elektrickou energií:

Obec je zásobována elektrickou energií z vrchního vedení 22 kV ČEZ. Vedení přicházející ze západní strany končí ve dvou trafostanicích ČEZ. Zděná trafostanice 22/0,4 kV č. 10 a stožárová trafostanice 22/04 kV č.11. Po drobné stavební úpravě je možná výměna trafa za větší. Řešené plochy budou napojeny na upravený a rozšířený vrchní rozvod NN – ČEZ.

Z Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č.1 vyplývá rozvojový záměr zdvojení vedení přenosové soustavy 400kV Čechy – střed- Chodov a zdvojené vedení 400kV Čechy- střed- Týnec, označen jako **E14**, který je do **Změny č.2 ÚP** zapracován.

d.2.2) Telekomunikace

Obec jsou telefonizována a napojeny na TTO Nymburk. Nové pozemky pro výstavbu rodinných domů budou napojeny na stávající síť.

d.2.3) Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení na sloupech vrchního vedení ČEZ bude demontováno a proveden nový rozvod VO na samostatných sloupech veřejného osvětlení. Stávající odběr VO bude navýšen o 21,2 kW.

d.2.4) Zásobování vodou

Obec Vykáň nemá v současné době vybudovaný centrální systém zásobování pitnou vodou. Zásobování obce pitnou vodou je pouze z vlastních zdrojů, kterými jsou domovní studny. Množství vody ve studních je dostatečné, kvalita vody však neodpovídá platným předpisům z hlediska bakteriologického znečištění a vyššího obsahu dusičnanů.

Územní plán navrhuje vybudování vodovodní sítě v obci.

d.2.5) Kanalizace

Obec Vykáň nemá v současné době vybudovaný systém veřejné kanalizace. V obci jsou pouze stoky pro odvádění dešťových vod ze zpevněných ploch do místní vodoteče. Odpadní splaškové vody jsou dnes odváděny do jímek, odkud jsou zčásti odváženy, zčásti vsakují do podloží nebo přepadem vytékají do místní vodoteče nebo dešťové kanalizace. V horších případech jsou odpadní vody zaústěny přímo do stávající dešťové kanalizace nebo vodoteče bez předčištění. Dešťová kanalizace v délce cca 2 km je ve správě obce a byla vybudována z betonových trub. Po vybudování splaškové kanalizace bude dešťová kanalizace zachována.

d.2.6) Zásobování plynem

Obec není v současnosti plynofikována. V dlouhodobém horizontu územní plán počítá s vybudováním plynovodní sítě.

d.2.7) Vytápění

Obec nemá vybudovanou veřejnou teplovodní síť. Vytápění nových objektů bude řešeno lokálně. Pro

vytápění se doporučuje přednostně využívat zdroje na ušlechtilá paliva a obnovitelné zdroje energie – například kondenzační plynové kotle v emisní třídě NOx 5, kotle na biomasu nebo tepelná čerpadla a solární panely.

d.2.8) Zneškodňování odpadů

Kontejnery na tříděný odpad se nachází v centru obce, sběrný dvůr na nevhodném místě poblíž požární nádrže v těsné blízkosti dětského hřiště. Územní plán navrhuje vybudování sběrného dvora ve východní části obce v zastavitelné ploše Z9.

ÚP navrhuje umístění kontejnerů na tříděný odpad pro zastavitelné plochy Z2, Z3, Z4, Z5, Z7 v rámci sběrného dvora, plochy Z6 a Z8 musí mít tato místa vymezena v rámci územní studie. U plochy Z1 se doporučuje umístění kontejnerů při vjezdu do lokality tak, aby byly přístupné i pro objekty v SZ části obce.

d.3) Občanská vybavenost

Objekty občanského vybavení-veřejná infrastruktura **OV** tvoří obecní úřad, knihovna a požární zbrojnice.

Územní plán navrhuje v souvislosti s plánovaným nárůstem obyvatel a přeplněností mateřských škol v okolí, vybudování mateřské školy v objektu, kde je v současnosti umístěna tělocvična a sběrný dvůr (u požární nádrže) nebo v budově pod obecním úřadem.

Změna č. 2 nově vymezuje plochu občanského vybavení **Z2/1a, Z2/1b** s využitím pro domov pro seniory.

Objekty občanského vybavení-komerční zařízení malá **OM** tvoří prodejna smíšeného zboží a pohostinství.

Územní plán nepočítá s rozvojem těchto zařízení.

Plochy občanského vybavení-tělovýchovná a sportovní zařízení **OS** tvoří hřiště na fotbal se zázemím.

V areálu stávajícího sportoviště bude vybudováno tenisové hřiště se zázemím.

V obci se dále nachází tělocvična (v blízkosti požární nádrže a sběrného dvora)

Plochy občanského vybavení -hřbitov se nachází v těsné blízkosti kostela.

Územní plán nepočítá s jeho rozšířením.

Za občanskou vybaveností a zdravotní péčí dojíždějí obyvatelé do Českého Brodu, Kolína a Prahy.

Za prací dojíždějí do okolních obcí a Prahy, za základním vzděláním do Kounic a Čelákovic.

d. 4) Veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují prostor kolem kostela a zvonice, dále prostor kolem potoka v centru obce, prostor v okolí památníku a v okolí sochy sv. Donáta. Veřejná prostranství tvoří travnatá, nízká i vzrostlá zeleň.

Urbanistická koncepce počítá s důslednou ochranou této části, která by neměla být dále rozšiřována. Nová veřejná prostranství budou vymezena v rámci zastavitelných ploch.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů 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)

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

Správní území obce se rozkládá v mírně zvlněné krajině. Klimaticky jde o oblast s průměrnou roční teplotou 7,9-9,1 °C a průměrnými ročními srážkami do 600 mm. Současný charakter krajiny-téměř bezlesý typ s intenzivním zemědělským využitím a převažujícím ZPF-územní plán respektuje. Z krajinářského hlediska se jedná o území na okraji Středolabské tabule v průměrné nadmořské výšce 194 m n.m.

Nezastavěným územím jsou pozemky, které nejsou zahrnuté do zastavěného území ani nejsou součástí zastavitelných ploch. Podmínky pro umístování staveb, zařízení a opatření jsou uvedeny u příslušných ploch s rozdílným využitím.

e.2) Územní systém ekologické stability

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Na území obce Vykáň a v jeho nejbližším okolí byl územní systém ekologické stability vymezen již dříve v rámci dvou Generelů ÚSES (Kubový 1993; Pondělíček 1995). Tyto podklady jsou již velmi zastaralé, protože byly zpracovány ještě před vydáním Rukověti projektanta lokálního ÚSES (Löw et al. 1995). Z těchto důvodů obsahují četné systematické metodické chyby, především zde nebyla dodržena prostorová skladba ÚSES v prostorovém parametru kolem 2 km a některá propojení stanovišť do systému ES nejsou reprezentativní (vlhké systémy jsou propojovány přes extrémně suchá stanoviště zpět do vlhkých systémů). Systémy ES pak nejsou reprezentativní ani kontinuální (nejedná se tedy o systém). Lokální systém ES byl v Genelelech vymezen převážně jen podél vodotečí. Tato chybná řešení přebíraly i okolní územní plány obcí bez vyhodnocení návazností v koncepci.

Krajina v okolí obce Vykáň má velmi silně narušenou kostru ekologické stability. ÚSES pro nový územní plán Vykáň byl proto revidován a aktualizován do podrobnosti Plánu ÚSES (Hájek et Sláma 2012), tzn. s vymezením skladebných částí ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, situaci pozemků KN a prostorové členění lesa (lesnický detail). Byly odstraněny všechny systémové chyby a koncepce byla upravena do požadované prostorové skladby s umístěním biocenter na křížení hygrofilních a mezofilních systémů. Vzhledem k velmi omezenému rozsahu řešeného území musel být nový koncepční návrh vymezen nejprve v podstatně širších vazbách i na všechna sousední katastrální území, kde revize a aktualizace starších dokumentací ÚSES dosud neproběhla ani v rámci ÚP obcí. Postupováno bylo od nejvyšší nadregionální hierarchické úrovně ÚSES k nejnižší lokální úrovni. Filosofie vymezení mezofilního hájového NRBK č. K67 podél údolní nivy říčky Výmoly byla pochopena pouze v ÚP Vyšehořovice, i když s některými drobnými metodickými nedostatky. V ostatních ÚP je tento biokoridor vymezen zcela chybně. Doplněné lokální mezofilní systémy hájového typu vesměs propojují biotopově identické systémy vyšší hierarchie.

e.3) Prostupnost krajiny

Krajina je přístupná polními cestami, které navazují na intravilán a jejichž rozložení je dostatečné. Územní plán navrhuje ozelenění všech polních cest.

e.4) Protierozní opatření

Erozně ohrožená půda nad 12 % se nachází v severní části k.ú., podél komunikace II.tř. a dále podél Týnického potoka v západní části katastrálního území.

Územní plán předpokládá zemědělsko-lesnické opatření, tzn. vhodný režim střídání pěstovaných kultur nebo nahrazení orné půdy trvale travním porostem. Detailní způsob ochrany bude určen projektem komplexních pozemkových úprav.

e.5) Ochrana před povodněmi

Stávající vodní toky se nevybřežují a územní plán proto nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

e.6) Dobývání nerostů

V západní části katastrálního území se nachází výhradní ložiska č.315400002, č.315400004.

V chráněném ložiskovém území je nutno respektovat povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona pro stavby nesouvisející s těžbou.

Dále se v západní části nachází chráněné ložiskové území č.15390100.

V jižní části k.ú. se nachází nebilancované ložisko č.527770002.

Do těchto ploch nebude zasahováno.

e.7) Bonitace

V okolí sídla převládají půdy s I.-III. stupněm ochrany, I. stupeň ochrany převládá v jižní a západní části k.ú, půdy s II. a III. stupněm ochrany se nachází v severní a východní části k. ú.

Současný stav ZPF:

-zemědělská půda celkem.... 600 ha

-z toho orná půda.....580 ha

-louky.....10 ha

-pastviny..... 10 ha

Využití zemědělských půd:

Návrh ÚP počítá s maximálním využitím ZPF pro produkci potravin a technických plodin. Převahu ZPF budou tvořit i nadále orné půdy.

Navržené zábory ZPF vně intravilánu obce:

-Zábor pro výstavbu rodinných domů činícca 11,40 ha
plochy **Z1-Z8 ,Z13**

-Zábor pro sběrný dvůr.....cca 0,28 ha
plocha **Z9**

-Zábor pro čistírnu odpadních vod činí.....cca 0,31ha
plocha **Z10**

-Zábor pro zemědělskou výrobu.....cca 1,60 ha

plocha **Z1, Z12**

-Zábor pro čerpací stanici odpadních vod.....dle typu ČSOV
plocha **Z14**

- Zábor pro plochu občanského vybavení.....0,855 ha
plocha **Z2/1a, Z2/1b**

e.8) Rekreace

V obci Vykáň se nachází 36 rekreačních objektů-chalup.

Nevyskytuje se zde žádná chatová osada, územní plán nepočítá s rozvojem rekreačních objektů.

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), př. podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání , včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Zastavitelné území pro objekty obytné, sportovní, občanské tvoří

-zastavěné části pozemků vyznačených v územním plánu s možností dostaveb dle regulativů

Nezastavitelné území tvoří:

- vyznačené plochy sadů a veřejné zeleně
- plochy sportovní /s výjimkou případné dostavby sportovního zařízení/
- plochy prvků kostry ÚSES
- plochy v ochranných pásmech a bezpečnostních pásmech
- plochy v břehovém pásmu 6 m od okraje vody
- plochy vodní / s výjimkou vodohospodářského zařízení/
- plochy komunikací

Podmínečně zastavitelné území tvoří:

- plochy sadů a zahrad ležících u stávajících komunikací v návaznosti na stávající zástavbu

Nově zastavitelné plochy musí být přístupné po veřejných komunikacích a napojeny na inženýrské sítě. Způsob zástavby je vymezen regulativy ÚP.

f.1) Funkční a prostorová regulace v zastavěném urbanizovaném území

f.1.a) Plochy pro bydlení-bydlení v rodinných domech venkovské BV

Hlavní využití:

- pozemky rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatel domů, u novostaveb RD garáže vestavěné nebo přistavené
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení
- výstavba staveb pro individuální rekreaci /chaty/
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost ploch v zastavěném území je nutno řešit při umísťování staveb diferencovaně, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a na terén. Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí.

Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev.

Novostavby budou mít tradiční obdélný půdorys o poměru stran 2:1 nebo půdorys do tvaru písmene L nebo písmene U, zastřešení objektů bude symetrickou sedlovou střechou.

Oplocení bude vycházet z venkovského prostředí, bude řešeno buď formou kamenné zdi nebo dřevěného plotu.

f.1.b) Plochy pro bydlení v bytových domech BH

Hlavní využití:

- plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatel domů
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení
- výstavba staveb pro individuální rekreaci /chaty/
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost ploch v zastavěném území je nutno řešit při umísťování staveb diferencovaně, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a na terén. Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí.

Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev. Výstavbou nesmí

být narušeny podmínky stanovené pro veřejná prostranství viz f1f).

f.1.c) Plochy smíšené obytné komerční SK

Hlavní využití:

- plochy pro komerční oblužnou sféru -maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatel domů
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení
- výstavba staveb pro individuální rekreaci /chaty/
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost ploch v zastavěném území je nutno řešit při umisťování staveb diferencovaně, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a na terén. Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí.

Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev.

f.1.d) Plochy občanského vybavení-veřejná infrastruktura OV

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě, přiřčeněná zahrada

Podmíněně přípustné využití:

- parkování musí být na vyhrazených místech
- plochy občanské vybavenosti musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s provozem této vybavenosti
- všechny druhy činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí.

Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev.

Novostavby budou mít tradiční obdélný půdorys o poměru stran 2:1 nebo půdorys do tvaru písmene L nebo písmene U, zastřešení objektů bude symetrickou sedlovou střechou.

Oplocení bude vycházet z venkovského prostředí, bude řešeno buď formou kamenné zdi nebo dřevěného plotu.

f.1.e) Plochy občanského vybavení-komerční zařízení střední a malá OM

Hlavní využití:

- plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě, přiřčená zahrada

Podmíněně přípustné využití:

- parkování musí být na vyhrazených místech
- plochy občanské vybavenosti musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisejí s provozem této vybavenosti
- všechny druhy činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí.

Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev.

f.1.f) Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport a dětská hřiště
- plochy pro diváky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- malé zařízení pro občerstvení diváků

Podmíněně přípustné využití:

- parkování návštěvníků na vyhrazeném místě u hřiště
- plochy občanské vybavenosti musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Nepřípustné využití:

- střelecký sport, bydlení, výroba a skladování nesouvisející se sportem

f.1.g) Plochy občanského vybavení-hřbitovy OH

Hlavní využití:

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní druhy činností

f.1.h) Plochy veřejných prostranství PV

Hlavní využití:

- plochy komunikace
- plochy zeleně
- plochy pro pobyt ve veřejném prostoru

Přípustné využití:

- pomníky, památníky, drobná sakrální architektura
- obecní informační zařízení

Nepřípustné využití:

- výstavba objektů pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu, sport a skladování, individuální rekreaci

f.1.i) Plochy dopravní infrastruktury - silniční DS

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací-silnic II. tříd, místních komunikací
- pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- pozemky staveb dopravních zařízení (odstavné a parkovací plochy)
- čekárny a zastávky hromadné dopravy

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu

f.1.j) Plochy technické infrastruktury –inženýrské sítě TI

Hlavní využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického Vybavení (vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, čerpací stanice odpadních vod)
- pozemky staveb a zařízení trafostanic, energetických vedení
- pozemky staveb a zařízení komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody
- pozemky staveb a zařízení pro zásobení plynem

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu

f.1.k) Plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady TO

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu
- ukládání nebezpečného odpadu
(odpad, který má negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidí nebo zvířat: syntetické barvy, laky, mořidla, elektrické baterie, autobaterie, oleje, tuky, ropné produkty, kyseliny, louhy, lepidla, pryskyřice, zdravotnický materiál, tiskařské barvy, chladničky, mrazáky, obrazovky, těkavé látky, zářivky)

f.1.l) Plochy zeleně-zeleň soukromá a vyhrazená ZS

Hlavní využití:

- okrasná zeleň, produkce plodin

Podmíněně přípustné využití:

- agrotechnické zásahy, šetrné vůči okolí
- drobné stavby (dle §103 odst.1, písm. a/číslo 1,4,5 stavebního zákona)

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu (kromě výše uvedených drobných staveb a ploch vymezených ÚPD)

f.1.m) Plochy veřejné zeleně ZV

Hlavní využití:

- plochy udržované zeleně, volně přístupné veřejnosti s estetickou, ekologickou a hygienickou funkcí, pěší cesty
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejného prostranství

Přípustné využití:

- drobné architektonické prvky, veřejné osvětlení, mobiliář (lavičky, odpadní koše)

Nepřípustné využití:

- výstavba objektů pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu, sport a skladování, individuální rekreaci

f.1.n) Plochy zeleně-zeleň ochranná a izolační ZO

Hlavní využití:

- ekologická funkce
- estetická funkce
- součást hygienických opatření

Přípustné využití:

- hospodářská funkce (ovocné aleje)

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu
- těžba nerostů a humolitů
- činnosti narušující základní funkce zeleně

f.1.o) Plochy vodní a vodohospodářské W

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt, vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující hospodářské využití
- odvodnění území/potoky/, kanály, regulace vláhových poměrů v půdě
- ekologická funkce
- požární účely /nádrže/

Přípustné využití:

- aplikace netradičních forem získání energie (po projednání s vodohospodářskými orgány)

Podmíněně přípustné využití:

- k údržbě vodních ploch je nutno zpřístupnit břehovou část pro orgány správy povodí, v nezastavěném území 6 metrů od břehové čáry, v zastavěném území dle možnosti

Nepřípustné využití:

- chov ryb a kachen (s výjimkou chovných rybníků)
- odvádění a jímání splaškových vod
- závlahy soukromých pozemků
- těžba a poškozování břehů a dna
- všechny činnosti, které zhoršují kvalitu vody a narušují vodohospodářskou funkci

f.1.p) Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba VZ

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování
- chov hospodářských zvířat
- sklady a úpravy produktů
- sklady a opravy zemědělské techniky
- administrativní a hygienické zařízení zaměstnanců
- technická infrastruktura
- ochranná zeď bariérové formy

Podmíněně přípustné využití:

-ochranná pásma ze zemědělských provozů nesmí zasahovat do obytných objektů sousedů, hlučnost a prašnost z provozu nesmí přestoupit hygienickou /normovou/mez. Parkování vozidel pouze na vlastním pozemku. Počty zvířat jsou limitovány emisními čísly.

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou majitele), veřejné stravování, rekreace a činnosti, které narušují zemědělskou činnost či kvalitu produktu
- u soukromého zemědělství bydlení vlastníka v ochranném pásmu možné

Podmínky prostorového uspořádání:

Formu a rozměr zemědělských staveb určuje především technologie provozu a způsob větrání a také dosah ochranného pásma příslušného provozu. Každý záměr zemědělské stavby bude posuzován individuálně v závislosti na okolí.

f.2) Funkční regulace v neurbanizovaném území

(neurbanizované území =krajinné území - zemědělská půda, přírodní krajinná zóna, lesy)

V neurbanizovaném území obce Vykáň mohou být povolovány pouze tyto stavby:

- zemědělské stavby a meliorace
- vodohospodářské stavby na vodních plochách a tocích
- stavby související s územním systémem ekologické stability

f.2.a) Plochy zeleně přírodního charakteru ZP

Hlavní využití:

- doprovodná zeleň vodních ploch, toků a komunikací
- zeleň na mezích
- remízky a hájky

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu

f.2.b) Plochy zemědělské NZ

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- polní cesty a jejich vyústění do zastavěného území

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- možnost zalesnění na erozně ohrožených půdách, na temenech kopců, na mělkých a kamenitých půdách

Nepřípustné využití:

- nezemědělská výstavba všeho druhu s výjimkou důležitých staveb dopravních a důležitých energovodů

f.2.c) Plochy lesní NL (v území jde o nepatrnou část lesních ploch)

Hlavní využití:

- lesní hospodářství s vodohospodářskou, hygienickou, ekologickou a estetickou funkcí

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu, s výjimkou staveb lesnických a důležitých staveb dopravních (nadmístního významu)
- těžba nerostů a humolitů
- kempování
- chov zvěře v oborách

f.2.d) Plochy technické infrastruktury-dálkové sítě

Hlavní využití:

- produktovody (ropovody, plynovody, vodovody, parovody, elektrická vedení, teplovody, aj.)

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu

f.3) Funkční a prostorová regulace v zastavitelném území

f.3.a) Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech venkovské BV

Hlavní využití:

- pozemky rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatel domů, u novostaveb RD garáže vestavěné nebo přistavené
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení
- výstavba staveb pro individuální rekreaci
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost ploch v zastavěném území je nutno řešit při umísťování staveb diferencovaně, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a na terén. Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí.

Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev.

f.3.b) Plochy dopravní infrastruktury - silniční DS

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací-dálnic, silnic II. tříd, místních komunikací
- pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace-/náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, dopravní a izolační zeleň/
- pozemky staveb dopravních zařízení /odstavné a parkovací plochy/
- čekárny a zastávky hromadné dopravy
- polní cesty a jejich vyústění do zastavěného území

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu

f.3.c) Plochy technické infrastruktury –inženýrské sítě TI

Hlavní využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického Vybavení (vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, přečerpávací stanice odpadních vod)
- pozemky staveb a zařízení trafostanic, energetických vedení
- pozemky staveb a zařízení komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody
- pozemky staveb a zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny
- pozemky staveb a zařízení pro zásobení plynem

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu

f.3.d) Plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady TO

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu
- ukládání nebezpečného odpadu
(odpad, který má negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidí nebo zvířat: syntetické barvy, laky, mořidla, elektrické baterie, autobaterie, oleje, tuky, ropné produkty, kyseliny, louhy, lepidla, pryskyřice, zdravotnický materiál, tiskařské barvy, chladničky, mrazáky, obrazovky, těkavé látky, zářivky)

f.3.e) Plochy zeleně-zeleň ochranná a izolační ZO

Hlavní využití:

- ekologická funkce
- estetická funkce
- součást hygienických opatření

Přípustné využití:

- hospodářská funkce /ovocné aleje/

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu
- těžba nerostů a humolitů
- činnosti narušující základní funkce zeleně

g) 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

g.1) Veřejně prospěšné stavby

Plochy a koridory s možností vyvlastnění

Veřejná infrastruktura dopravní

-koridor pro vysokorychlostní trať

WD1...přesná čísla pozemků budou stanovena podle projektu na výstavbu VRT

-místní komunikace nově navrhované

WD2.....pozemek č. 786 /4

WD3.....pozemek č.208

WD4.....pozemky č.209/2, č.209/1, č.221/2

Veřejná infrastruktura technická

-nově navrhovaná splašková kanalizace ,plynovod STL, vodovod

WT3..pozemky č. 209/2, č.51/1

WT4..pozemky č.221/2 ,č.200,č.34,č.46

WT5..pozemky č.89/6 ,č.89/5, č.630, č.629 ,č.620/7,č.620/5, č.623
č.90/4, č.90/3, č.90/1, č.91, č.92, č.93, č.98

WT6..pozemky č.102/1,č.102,/9,č.102/10,č.100,č.99

Ostatní pozemky, na kterých je navržena veřejná infrastruktura dopravní a technická, jsou ve vlastnictví obce nebo Středočeského kraje nebo státu.

g.2) Veřejně prospěšná opatření

-chybějící (nefunkční) úseky ÚSES na zemědělské půdě

WU1..pozemky č.244/1,č.238/3 ,238/11

WU2...pozemky č. 786, č.725, č.604, č.743, č.725

WU3...pozemky č.89/6 ,620/1, č.620/2, č.637, č.734, č.102/1, č.89/5, č.90/1

č.1/2, č.1/1, č.4/5, č.620/8, č.620/5, č.620/7, č.629, č.630, č.90/4, č.90/3,

WU4...pozemky č.196/3, č.196/1, č.803, č.150

WU5...pozemek č.150

WU6...pozemky č.711/3, č.711/4, č.711/1, č.906/1, č.1226

WU7.. pozemek č.711/1

WU8..pozemek č.196/1

WU9..pozemek.č.108

WU10 (viz WU7)

WU11..pozemek č.290

Čísla pozemků mohou být upřesněna dle podrobnější projektové dokumentace na dopravní a technické sítě a plánu ÚSES.

Ostatní pozemky, na kterých jsou navrženy nefunkční úseky ÚSES, jsou ve vlastnictví obce.

g.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územní plán navrhuje:

- místa pro ukrytí -obecní úřad, tělocvičnu, kulturní dům, myslivnu, restauraci
- místa vhodná k příjmu evakuovaných osob -obecní úřad, tělocvičnu, kulturní dům, myslivnu, restauraci
- místo pro skladování materiálu civilní ochrany /pouze pro děti a doprovod a zdravotnická a sociální zařízení a doprovod-obecní úřad
- plochy využitelné k záchranným, likvidačním, obnovovacím pracím a dekontaminaci-plochu sběrného dvora
- plochu pro dekontaminaci osob, zvířat, vozidel-plocha sběrného dvora
- plochy nouzového zásobování obyvatelstva vodou -v centru obce
- místa systému varování a vyrozumění (siréna, rozhlas)-stávající na střeše OÚ
- vymezit záplavové, ohrožené a ochranné oblasti-v k.ú. se nevyskytují
- navrhnout plochy a dopravní cesty pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek-obce se nedotýká
- vyznačit charakteristiky a umístění ploch skladujících nebezpečné látky-v obci se nebudou nacházet

Územní plán respektuje vyhlášku 23/2008Sb. O technických podmínkách požární ochrany staveb-zásobování požární vodou a přístupové komunikace k objektům.

g.4) Plochy pro asanaci

V obci Vykáň nejsou požadavky na asanace.

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH 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)

Veřejná infrastruktura technická

-výstavba ČOV, ČSOV

WT1..k.ú. Vykáň, KN č. 644

Předkupní právo obec Vykáň

WT2 .k.ú. Vykáň, KN č. 538

Předkupní právo obec Vykáň

Pozemek pro výstavbu sběrného dvora je ve vlastnictví obce.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření ve smyslu §50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změna č. 2 vymezuje plochu územní rezervy pro koridor vysokorychlostní tratě ve východním cípu katastrálního území dle aktualizace ZUR středočeského kraje.

k) 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 PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Návrhem územního plánu je vymezena plocha s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu zastavitelné plochy **Z6**.

Lhůta pro pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem je stanovena na 10 let od vydání územního plánu. Rozsah plochy je vyznačen graficky ve výkrese č.1 návrhu ÚP Vykáň-Výkres základního členění území.

l) 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

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou.

m) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt.

ROZSAH DOKUMENTACE

NÁVRH

Textová část-37 listů A4

Grafická část:

Výkres č.1 Základní členění území

M 1:5000

Výkres č.2 Hlavní výkres

M 1:5000

ODŮVODNĚNÍ

Textová část:- 24 listů A4

Grafická část:

Výkres č.3 Koordinační výkres

M 1: 5 000

Výkres č. 4 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

M 1: 5 000

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP

1. ODŮVODNĚNÍ ÚP DLE § 55 odst.4,5

a) SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 2 a 3 z roku 2019

Vláda schválila Usnesením č. 859 ze dne 17. 12.2018 a usnesením č. 54 ze dne 21.1.2019 Politiku územního rozvoje, která stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje rozvojové oblasti a osy, vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu a stanovuje ve vymezených oblastech kritéria a podmínky pro rozhodování.

Území obce Vykáň není zařazeno do republikové rozvojové osy ani do specifické oblasti nadmístního významu.

Řešené území spadá do rozvojové oblasti OB1 (Rozvojová oblast Praha).

Politika územního rozvoje ČR kromě obecných úkolů územního plánování na území obce nepožaduje řešit žádný konkrétní záměr republikového významu.

Vyhodnocení souladu s požadavky územně plánovací dokumentace vydanou krajem

ZUR Středočeského kraje vydané byly vydány dne 19.12.2011 usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje.

Obce Vykáň se týká záměr vysokorychlostní tratě D202 Praha-Brno, úsek Praha-Poříčany, který územní plán vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, úplného znění po 2. aktualizaci z června 2018 nevyplývají požadavky na změny v katastrálním území Vykáň.

b) SOULAD 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

(odůvodnění pořizovatele)

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucích - tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální.

Cíle a úkoly územního plánování jsou uvedeny v § 18 a §19 v zák. Č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 2 územního plánu Vykáň je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Změna č. 2. Územního plánu Vykáň vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Změna č. 2 Územního plánu Vykáň naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, že v procesu zpracování prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, že stanovil podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a definoval tak urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, že urbanistickou koncepcí stanovil podmínky pro vedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, že stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro vysoký standard prostředí, a že vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

c) SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s cíli s úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Řešení územního plánu vychází, chrání a respektuje architektonické a urbanistické hodnoty území.

Rozsah a obsah návrhu Změny č. 2 územního plánu odpovídá požadavkům stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, § 43 a jeho prováděcím předpisům – vyhlášce č. 500/2006 v platném znění a příloze č. 7 k této vyhlášce. Územní plán byl zpracován v textové, výkresové části v rozsahu stanoveném zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavebním zákonem) a jeho prováděcími předpisy. Vyhl. č. 500/2016 a vyhláškou o územně plánovací činnosti, v platném znění a Vyhláška č. 501/2006 Sb. O Obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

d) SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

(odůvodnění pořizovatele) Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu Změny č. 2 územního plánu Vykáň ve smyslu § 50 odst. 2 svá stanoviska tyto dotčené orgány:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasí za podmínky opravy hranice výhradního ložiska Vyšehořovice – východ v Koordinačním výkrese; hranice opravena a zakreslena
- Krajská správa a údržba silnic Střed. kraje – souhlasí
- Krajské ředitelství policie Střed. Kraje – nemáme připomínek
- ČEPS – není zpracován rozvojový záměr zdvojení vedení přenosové soustavy 400kV Čechy – střed – Chodov a zdvojení vedení 400 kV Čechy – střed – Týnec, označen jako E14; převzato a zakresleno

- Krajská hygienická stanice Střed. Kraje – souhlasí s návrhem Změny č. 2 Územního plánu Vykáň

- Správa železniční a dopravní cesty – žádá o vypuštění označení sousloví VRT D202 ve větě: „Změna 2/3 vychází z aktuálních úprav ZÚR Středočeského kraje a jedná se o vymezení územní rezervy pro koridor vysokorychlostní tratě VRT D202 ve východním cípu katastrálního území.“ A stejnou úpravu provést v kapitole c.4, v odůvodnění na straně č. 40, kapitole e) a na straně č.46 v kapitole e.4.c ve druhé, nově vkládané větě.; sousloví VRT D2020 vypuštěno ze všech požadovaných vět

- Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů – (jev 102a) ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení ministerstva obrany je nutno respektovat. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovní vedení VVN a VN
- základových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

-Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracovat následující poznámku: „ Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO“. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedená vymezená území a doplnit je do textové i grafické části ÚPD (část odůvodnění, koordinační výkres).; zapracováno

- Krajský úřad Středočeského kraje – Odbor životního prostředí a zemědělství, Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, nesouhlasí s nezemědělsky využitím lokality Z2/1 na půdě I. a II. třídě ochrany, po úpravě návrhu plochy na Z2/1a, Z2/1b a Z2/1c (plocha OV, zmenšení záboru na 0,8550ha), orgán ZPF dne 19.9.2019 souhlasil

- Stanovisko dle zákona o lesích – nemá připomínky
- Odbor dopravy – nemá připomínky
- Odbor kultury a památkové péče – není příslušný

- Ministerstvo dopravy – souhlasí za podmínek vypuštění označení sousloví VRT D202 ve větě: „Změna 2/3 vychází z aktuálních úprav ZÚR Středočeského kraje a jedná se o vymezení územní rezervy pro koridor vysokorychlostní tratě VRT D202 ve východním cípu katastrálního území.“ A stejnou úpravu provést v kapitole c.4, v odůvodnění na straně č. 40, kapitole e) a na straně č.46 v kapitole e.4.c ve druhé, nově vkládané větě.; sousloví VRT D2020 vypuštěno ze všech požadovaných vět; splněno

- Hasičský záchranný sbor Střed. Kraje – souhlasné stanovisko

- Ministerstvo vnitra – v lokalitě dotčené Změnou č. 2 Územního plánu Vykáň se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR (ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona)

- Národní památkový úřad – Změny Z2/1 – 7 jsou z hlediska památkové péče akceptovatelné za těchto podmínek: 1) Bude upřesněn rozsah změny Z2/1

2) Zástavba domova důchodců by měla mít tradiční hmotovou skladbu

3) Na ploše Z2/2 bude přípustná pouze funkce sadu a zahrady, nepřípustná jakákoliv stavba (např. stavba garáže, kolny nebo přístavba domu)

4)Novostavby budou mít tradiční obdélný půdorys (poměr stran 1:2) a symetrickou sedlovou střechu o sklonu 40 – 45° , umisťovány budou přednostně v uliční čáře

5)Oplocení bude důsledně vycházet z venkovského prostředí, bude řešeno buď formou kamenné zdi nebo dřevěného plotu plaňkového

-K územnímu plánu máme z hlediska památkové péče tyto připomínky doporučení: 1) Do územního plánu bude doplněna charakteristika sídla z urbanistického i architektonického hlediska

2) Doplněn by měl být popis žádoucího typu nové výstavby, ale i přestavby či přístavby

3) Do textové části ÚP by měl být doplněn seznam památek a hodnotových, byť nezapsaných objektů, prostorů a prvků

Po konzultaci s pí. Řepkovou se přesné požadavky zpracovaly

- Ministerstvo životního prostředí – žádné připomínky

Změna č. 2 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání.

e) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4

(odůvodnění pořizovatele)

Politika územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje České republiky aktualizace č. 2 a 3, schválené 2.9.2019 neleží řešené území územního plánu Vykáň v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, ve specifické oblasti, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury. Územní plán Vykáň respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území; Změna č. 2 Územního plánu Vykáň na tomto nic nemění.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po 2. aktualizaci ze dne 26. 4. 2018) není správní území obce Vykáň zařazeno do žádné rozvojové oblasti, či osy republikové, případně krajské úrovně, ani do specifické oblasti republikové, případně krajské úrovně a nevyplývají pro ně ze ZÚR žádné zvláštní požadavky; správní území obce Vykáň se pouze nachází podle ZÚR v rozvojové oblasti OB1 územní plán i Změna č. 2 tuto skutečnost respektují.

f) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

(odůvodnění pořizovatele)

Jedná se o Změnu č. 2 Územního plánu Vykáň v souladu s §55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění – zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno; návrh rovněž nemá vliv na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí podle §45i zákona č. 114/2001, o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

g) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55 ODS. 4

(odůvodnění pořizovatele)

MUCB 68710/19 / Dbe
dne: 11.11.19

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

V Praze dne: 7.11.2019

Spisová značka: SZ 136141/2019/KUSK ÚSŘ/No

Č. j.: 145953/2019/KUSK

Vyřizuje: Mgr. Nováková/ 257 280 610

Městský úřad Český Brod

Odbor stavební a územního plánování

Husovo náměstí 70

282 24 Český Brod

Stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Vykáň

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění (dále jen „stavební zákon“), obdržel žádost o posouzení návrhu změny č. 2 územního plánu Vykáň (dále jen „návrh změny územního plánu“), podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona (zkrácené řízení), kterou dne 14. 10. 2019 podal Městský úřad Český Brod, Odbor stavební a územního plánování (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracovala Ing. arch. Petra Novotná, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 02 806, která je oprávněnou osobou dle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu:

- Opatřit záznamem o účinnosti změny územního plánu všechna paré změny územního plánu a 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení uložit u obce, pro kterou byla pořízena a dále pak jednotlivě poskytnout změnu územního plánu příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, ve smyslu ustanovení § 165 odst. 1 stavebního zákona.
- Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) a místech, kde je možné do této ÚPD a do její dokladové dokumentace nahlížet, toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona jednotlivě.

- Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování.
- Vyhотовit územní plán zahrnující úplné znění po vydání jeho změny opatřený záznamem o účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.

Mgr. Pavla Nováková
odborný referent

h) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 55 ODS. 4 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

(odůvodnění pořizovatele)

Vzhledem k tomu, že Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, neshledal žádné rozpory a bylo možné postupovat v dalším řízení, nebylo třeba řešit nějaké nedostatky.

i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 2 je zpracována v souladu s požadavky obce a pořizovatele, které vyplývají ze schváleného usnesení obecního zastupitelstva.

Důvodem pro změnu územně plánovací dokumentace jsou nové požadavky obce.

Změna č. 2 územního plánu vymezuje tyto plochy změn:

Z2/1a, Z2/1b

Plocha občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura.

Z2/1c

Plocha zeleně soukromé a vyhrazené – sady, zahrady

Zdůvodnění: Na ploše Z2/1a, Z2/1b, Z2/1c (pozemek parc. č. 108/23) bude vybudován domov pro seniory s velkou plochou zahrad. V obci se nenachází žádný dostatečně velký prostor pro tento záměr, ani se v obci nenachází takový druh občanské vybavenosti. Pro tento záměr je vypracována zastavovací studie, z které je patrné, že větší část pozemku je vymezena pro užitnou zahradu, park a sad. Zástavba domova pro seniory je navržena jednak podél silnice v návaznosti na stávající zástavbu a dále v zadní části pozemku, taktéž v návaznosti na stávající zástavbu. V domově pro seniory bude zřízena ordinace lékaře, která se v obci nenachází.

Z2/2

V této zastavěné ploše dojde ke změně funkčního využití: plocha zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) bude nově vymezena jako plocha zeleně soukromé a vyhrazené – sady a zahrady (ZS) na pozemku p. č. 819/4 o rozloze 260 m².

Zdůvodnění: Pozemek p. č. 819/4 byl oddělen od pozemku p. č. 819/1 patřící obci a převeden na soukromou osobu.

Z2/3

Jedná se o vymezení územní rezervy pro veřejnou infrastrukturu- koridor vysokorychlostní tratě D602 Praha- Brno, úsek Poříčany-hranice kraje ve východním cípu katastrálního území.

Zdůvodnění: Tato změna vychází z aktuálních úprav ZUR Středočeského kraje Úplné znění po 2. aktualizaci, červen 2018).

Z2/4

Zastavitelná plocha zůstává beze změny, pouze se ruší podmínka, že výstavba bude umožněna až po převážném využití zastavitelného území vymezeného lokalitou Z4. Platí zde stejné podmínky jako

v ploše Z4.

Zdůvodnění: Tato podmínka znemožňovala zástavbu na lokalitě Z5 majitelům pozemků.

Z2/5

V této zastavěné ploše dojde ke změně funkčního využití: plocha zeleně soukromé a vyhrazené – sady a zahrady (ZS) bude nově vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech-venkovské. Týká se to pozemku p. č. 23/11 o rozloze 551 m².

Zdůvodnění: Tato plocha změny navazuje na zastavěnou plochu intravilánu funkčně vymezenou jako plochu pro bydlení v rodinných domech venkovské, ale v současnosti svým vymezením znemožňuje výstavbu.

Z2/6

V této zastavěné ploše dojde ke změně funkčního využití: plocha zeleně soukromé a vyhrazené – sady a zahrady (ZS) bude nově vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech-venkovské. Týká se to pozemku p. č. 90/1 o rozloze 1955 m².

Zdůvodnění: Tato plocha změny navazuje na zastavěnou plochu intravilánu funkčně vymezenou jako plochu pro bydlení v rodinných domech venkovské, ale v současnosti svým vymezením znemožňuje výstavbu.

Z2/7

V této zastavěné ploše dojde ke změně funkčního využití: plocha zeleně soukromé a vyhrazené – sady a zahrady (ZS) bude nově vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech-venkovské. Týká se to pozemku p. č. 90/3 o rozloze 364 m².

Zdůvodnění: Tato plocha změny navazuje na zastavěnou plochu intravilánu funkčně vymezenou jako plochu pro bydlení v rodinných domech venkovské, ale v současnosti svým vymezením znemožňuje výstavbu.

Z2/8

V této zastavěné ploše dojde ke změně funkčního využití: plocha zeleně soukromé a vyhrazené – sady a zahrady (ZS) bude nově vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech-venkovské. Týká se to pozemku p. č. 90/4 o rozloze 1114 m².

Zdůvodnění: Tato plocha změny navazuje na zastavěnou plochu intravilánu funkčně vymezenou jako plochu pro bydlení v rodinných domech venkovské, ale v současnosti svým vymezením znemožňuje výstavbu.

Do změny č.2 ÚP je zapracován rozvojový záměr zdvojení vedení přenosové soustavy 400kV Čechy – střed- Chodov a zdvojené vedení 400kV Čechy- střed- Týnec, označen jako **E14**, dle Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č.1.

i.1) Vymezení zastavěného území

Změnou č. 2 byla provedena aktualizace zastavěného území ke dni 1. 3. 2019.

i.2) Koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot

Změna č. 2 ÚP nemá vliv na koncepci rozvoje území.

Obec Vykáň je součástí mikroregionu Pošembeří. Je tvořena katastrálním územím sídla Vykáň a jeho krajinného okolí. Rozloha katastrálního území je celkem 625 ha. Územní plán obsahuje rozbor a řešení sídla a celého katastrálního území (krajiny).

Zastavěné území obce Vykáň leží na rozhraní tří okresů: Praha-východ, Kolín a Nymburk. Obec leží 19 km jihozápadně od Nymburka, 7 km severozápadně od města Český Brod. Administrativně patří obec pod okres Nymburk a náleží pod Středočeský kraj. Dle turistického členění Ministerstva pro místní rozvoj patří do regionu Polabí.

Územně plánovací dokumentace je nezbytností z důvodu koordinace investičních záměrů v území v oblasti bydlení, občanské vybavenosti, regenerace zemědělské výroby, technické a dopravní infrastruktury a ochrany hodnot.

Cílem koncepce rozvoje je stabilizace obyvatelstva a uspokojení jejich potřeb a potřeb obce a vytvoření optimálních životních podmínek.

Pro tento cíl ÚP

vymezuje:

-vytyčení rozvojových ploch pro bydlení

navrhuje:

- úpravy týkající se technické infrastruktury (komunikace, inženýrské sítě, ČOV)

- úpravy v krajině katastrálního území, zejména úpravy posilující její ekologickou stabilitu a dopravní přístupnost

stanovuje:

- plochy vyžadující ochranu

Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje:

~~První zmínky o obci jsou z 2. poloviny 10. století.~~

~~Areál kostela sv. Havla s gotickým jádrem z 13. až 14. století je spolu s celým areálem zahrnující márnici, zvonici a ohradní zeď zapsanou kulturní památkou, stejně jako barokní socha sv. Donáta z roku 1765.~~

~~V obci se nachází historicky zajímavé objekty-barokní zvonice u kostela, socha sv. Donáta, křížek, památník válečným obětem.~~

Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek v území

Přírodní památky:

V katastrálním území Vykáň se nenachází žádné přírodní parky, významné krajinné prvky, památné stromy ani chráněná území. Katastrální území se nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K67.

Ložiska nerostných surovin:

V západní části k.ú. se nachází výhradní ložiska č.315400002 a 315400004. Dále se v této oblasti nachází chráněné ložiskové území č.15390100.Nebilancované ložisko č. 527770002 zasahuje do jižní části k.ú.

V chráněném ložiskovém území je nutno respektovat povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona pro stavby nesouvisející s těžbou.

Demografie

Obec měla původně 500 obyvatel, v současnosti má 384 stálých obyvatel.

Dle statistických údajů žije v obci:

-168 žen

-72 dětí ve věku 0-14 let

-52 obyvatel nad 65 let

- 157 obyvatel v obci narozených
- 156 obyvatel ekonomicky aktivních
- 113 vyjíždějících za prací
- 12 pracujících v zemědělství
- 75 pracujících v průmyslu a stavebnictví
- 61 pracujících ve službách
- 62 vyjíždějících studentů, žáků a učňů
- 126 hospodařících v domácnosti

Předpokládaný nárůst počtu obyvatel v zastavitelných plochách a v plochách přestavby s hlavní funkcí pro bydlení:

plocha P1...18 ob.

plocha Z1...42 ob.

plocha Z2...32 ob.

plocha Z3...11 ob.

plocha Z4...14ob.

plocha Z5...25 ob.

plocha Z6...88 ob.

plocha Z7...8 ob.

plocha Z8...39 ob.

Celkový předpokládaný nárůst cca.....277obyvatel.

Plochy Z2, Z3, Z8 byly spojeny změnou č. 1 do jedné plochy Z1/1.

Plocha Z1 byla rozdělena změnou č.1 do tří ploch, pro bydlení byla vymezena plocha Z1/3 a.

Dojíždka obyvatel:

Za prací (120ob.): okolní obce a Praha

Za zdravotní péčí (384ob.): Český Brod, Kolín, Praha

Za základním vzděláním (50): Kounice, Čelákovice

Stavební a bytový fond

Dle statistických údajů je v obci evidováno 140 bytů, trvale obydlených 113, z toho v rodinných domech 101.

Postavení obce v systému osídlení

Jedná se o sídlo trvalého významu, které nemá střediskovou funkci a je z hlediska obecní vybavenosti vázáno na město Český Brod, Kolín a Prahu.

Příslušnost k vybraným úřadům státní správy

Sídlo obce s rozšířenou působností.... Český Brod

Sídlo pověřeného obecního úřadu..... Český Brod

i.3) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídlení zeleně

Změna č. 2 nemá vliv na urbanistickou koncepci.

Hlavním cílem urbanistické koncepce je udržení územní kompaktnosti zastavěné části, její vhodné zónace funkcí a doplnění požadovanými plochami pro bydlení a podnikatelské aktivit, ochrana historických hodnot sídla a ochrana důležitých krajinných funkcí.

Územní plán stanovuje pro rozvoj zástavby východní část v návaznosti na zastavěné území, po

obou stranách Týnického potoka. Podél potoka je navržen lokální biokoridor a cesta pro zpřístupnění potoka, tato část by neměla být zastavěna.

K západní hranici intravilánu přiléhá další zastavitelná plocha, nad Týnickým potokem, podél kterého prochází lokální biokoridor, který stejně jako u zastavitelných ploch na východní straně nebude zastavěn.

Vymezení systému sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně zahrnují sady, zahrady na soukromých pozemcích, doprovodnou zeleň kolem Týnického potoka a silnic, zeleň na veřejných prostranstvích, travnaté porosty (viz textová část návrhu c.6)

i.4) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Změna č. 2 nemá vliv na veřejnou infrastrukturu.

i.4.a) Občanská vybavenost:

Veřejné služby-obecní úřad: obecní úřad je situován v objektu v centrální části obce spolu s veřejnou knihovnou. Jeho velikost vyhovuje nárokům provozu.

Ostatní vybavenost: požární zbrojnice, kostel sv. Havla, zvonice, hřbitov, socha sv. Donáta, křížek, památník válečným obětem

Sport: Hřiště na fotbal se zázemím se nachází v jižní části obce, tělocvična se nachází v budově v blízkosti požární nádrže a sběrného dvora.

Komerční vybavenost: prodejna smíšeného zboží, pohostinství.

Změna č. 2 vymezuje plochu občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura **Z2/1a, Z2/1b** pro vybudování domova pro seniory se zahradou **Z2/1c**.

i.4.b) Technická infrastruktura:

Zásobování elektrickou energií

Energetická bilance:

V lokalitách Z1-Z8+P1+ R1 je navržena výstavba rodinných domů pro cca 106 RD-106 b.j. novostaveb rodinných domků, nárůst obyvatel bude o cca 367obyvatel.

- $P_s = 83,1 \text{ kW}$, při předpokládané elektrizaci $T1$

Tento nárůst musí být pokryt výměnou trafů ve stávajících trafostanic ČEZ 22/04, kV TS č.10 a č.11 vč. úpravy stanice. Navýšení odběru dle přiložené tabulky.

Z upravených trafostanic bude posíleno a rozšířeno vrchní venkovní vedení NN po komunikaci do rozpojovacích a přípojkových skříní skříně na hranici nových pozemků určených k výstavbě nových RD. Pro každý dům /dvojici domů bude nad přípojkovou skříní SS s elektroměrový rozvaděč ER umístěný hranici pozemku dle ČSN 332130 a požadavku ČEZ -(Připojovací podmínky ČEZ) na veřejně přístupném místě i v nepřítomnosti odběratele v oplocení. Jistič před elektroměrem min. 3x20A. Pro pokrytí potřeby nárůstu elektrické energie bude provedena úprava stávajícího vrchního vedení NN. Lokalita Z 10 určena pro výstavbu ČOV.

Plochy Z2, Z3, Z8 byly spojeny změnou č. 1 do jedné plochy Z1/1.

Plocha Z1 byla rozdělena změnou č.1 do tří ploch, pro bydlení byla vymezena plocha Z1/3 a.

Ochranná pásma elektroenergetických zařízení dle Zákona 458/2000 a 670/2004 Sb:

- venkovní vedení 22 kV – 7 m od krajního vodiče
- zemní kabelové vedení - Ochranné pásmo činí po obou stranách krajního kabelu u vedení do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky - 1 m,

- u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a méně než 52 kV na úroveň NN 7 m od stanice.

Telekomunikace

Obec jsou telefonizována a napojeny na TTO Nymburk . Nové pozemky pro výstavbu rodinných domů budou napojeny na stávající síť .

Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení na sloupech vrchního vedení ČEZ bude demontováno a proveden nový rozvod VO na samostatných sloupech Veřejného osvětlení. Stávající odběr VO bude navýšen o 21,2 kW.

Zásobování vodou

Územní plán navrhuje napojení nové vodovodní sítě v obci Vykáň na stávající vodovodní přívaděč PE D110 v Městysu Kounice. Na základě informací a požadavků provozovatele stávajícího vodovodu v Městysu Kounice (Vodovody a kanalizace Nymburk a.s.) bude nutné vybudovat podzemní vodojem sloužící k akumulaci vody a automatickou tlakovou stanici (dále jen „ATS“) pro dosažení požadovaného tlaku v potrubí. Podzemní vodojem s ATS je navržen na okraji budoucí zástavby v části Týnice. Tento objekt bude také sloužit pro zásobování vodovodního přívaděče pro obec Vykáň a dále pro budoucí zástavbu v části Týnice. Technický návrh vodojemu a ATS není součástí řešení územního plánu.

Navrhovanou vodovodní síť tvoří hlavní přívaděč, který bude napojen na stávající vodovodní potrubí v městysi Kounice a je veden podél silnice III/24511 až k objektu vodojemu s ATS a dále do obce Vykáň. Navrhovaná trasa vodovodu bude mimo jiné křížit silnici II. a III. třídy, vodoteč Týnický potok a plynovod VTL a VVTL. Podmínky křížení budou stanoveny příslušnými správci inženýrských sítí. Trasa vodovodu byla volena tak, aby minimalizovala podélné a příčné zásahy do státních a místních komunikací. Navrhované trasy vodovodu umožňují napojení stávající zástavby i navrhovaných lokalit. Z kapacitních důvodů vodovod nebude sloužit pro požární účely. Pro požární účely bude využívána stávající požární nádrž.

Výpočet potřeby vody

I.A. BYTOVÝ FOND

384 trvale bydlících obyvatel - byty s lokálním ohřevem teplé vody

obyvatel	m ³ /rok na 1 obyvatele	celkem m ³ /rok
384	35 m ³ /rok	13.440 m³/rok

I.B. BYTOVÝ FOND VE VÝHLEDU DLE NÁVRHU ROZVOJOVÝCH PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU

367 obyvatel ve výhledu - byty s lokálním ohřevem teplé vody

obyvatel	m ³ /rok na 1 obyvatele	celkem m ³ /rok
367	35 m ³ /rok	12.845 m³/rok

I.C. REKREACE

40 obyvatel rekreační nemovitosti

obyvatel	m ³ /rok na 1 obyvatele	celkem m ³ /rok
40	10 m ³ /rok	400 m³/rok

II. VEŘEJNÉ BUDOVY

kancelářské budovy

	m ³ /rok na 1 zaměst.	celkem m ³ /rok
1. Obecní úřad 2 zaměst.	12 m ³ /rok	24 m³/rok

VI. PROVOZOVNY, PRODEJNA A VÝROBKY

	m ³ /rok na 1 zaměst.	celkem m ³ /rok
1. Pohostinství 1 zaměst.	120 m ³ /rok	120 m³/rok
2. Prodejna 2 zaměst.	18 m ³ /rok	36 m³/rok
3. Statek 20 zaměst.	25 m ³ /rok	500 m³/rok
4. Kabiny a kulturní dům 1 zaměst.	120 m ³ /rok	120 m³/rok

celková roční potřeba vody Q_r: 27.485 m³/rok
průměrná denní potřeba vody Q₂₄: 75,3 m³/den
..... 3,1 m³/hod.
..... 0,9 l/s

max. denní potřeba vody Q_d: 113,0 m³/den
(součinitel denní nerovnoměrnosti k_d=1,5) 4,7 m³/hod.
..... 1,3 l/s

max. hodinová potřeba vody Q_h: 271,1 m³/den
(součinitel hodinové nerovnoměrnosti k_h=2,4) 11,3 m³/hod.
..... 3,1 l/s

Počet EO: 785 EO

Nouzové zásobování pitnou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den/obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních a obecních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Kanalizace

Územní plán navrhuje vybudování nové oddílné kanalizace pro odvod splaškových odpadních vod. Odpadní vody budou odváděny novou splaškovou kanalizací a následně likvidovány na nové čistírně odpadních vod. Čistírna odpadních vod (dále jen „ČOV“) bude umístěna východně od obce v prostoru zájmové plochy Z10. Z důvodu stávajícího výškového členění obce budou splaškové vody v severní části obce gravitačně svedeny do čerpací stanice odpadních vod (dále jen „ČSOV“), která bude umístěna na severním okraji obce a odtud budou přečerpávány do navržené gravitační kanalizace. Stejným způsobem bude provedeno odvedení splaškových vod z nemovitostí, které z výškových poměrů nejde napojit do kanalizace gravitačně. Tyto nemovitosti budou napojeny systémem tlakové kanalizace s domovní čerpací šachtou. Další ČSOV bude umístěna v oploceném areálu ČOV na nátoky gravitační splaškové kanalizace z obce, odkud budou splaškové odpadní vody čerpány na technologickou linku ČOV.

Dešťové vody v nové zástavbě budou likvidovány zasakováním na vlastních pozemcích jednotlivých objektů. Konkrétní návrh zasakování bude předložen po podrobném hydrogeologickém průzkumu příslušným stavebníkem.

Zásobování plynem

V severozápadní části území je zbudována regulační stanice připojená na dálkové VTL plynovodní

vedení. Ochranné pásmo regulační stanice je 20 m od její budovy. Z této regulační stanice bude proveden veřejný středotlaký plynovodní řad. Plynovodní řad bude proveden z plastového potrubí – LPE jako uliční větvený systém.

Jednotlivé objekty budou připojeny pomocí středotlakých přípojek, na nichž budou osazeny regulátory tlaku.

Pro rodinné domky bude regulátor tlaku umístěn společně s hlavním uzávěrem plynu a plynoměrem ve skříni ve sloupku v oplocení.

Středotlaké vedení je kladeno do země s minimálním krytím 800 mm pod chodníkem nebo volným terénem a 1100 mm pod vozovkou. Maximální krytí je 1500 mm. Ochranné pásmo je 400 - 1000 mm od ostatních vedení a min 2000 mm od budov. Při bližší vzdálenosti od budovy je třeba aplikovat chráničku.

Spotřeba plynu pro jednotlivý objekt RD:

maximální hodinová	4,0 m ³
roční předpokládaná	5 000 m ³

Celková předpokládaná spotřeba plynu:

roční předpokládaná	935 000 m ³
---------------------	------------------------

Vytápění

Obec nemá vybudovanou veřejnou teplovodní síť. Vytápění nových objektů bude řešeno lokálně. Pro vytápění se doporučuje přednostně využívat zdroje na ušlechtilá paliva a obnovitelné zdroje energie – například kondenzační plynové kotle v emisní třídě NO_x 5, kotle na biomasu nebo tepelná čerpadla a solární panely.

i.4.c) Dopravní infrastruktura

Železniční doprava

Dle ZÚR Středočeského kraje zasahuje do severní části k. ú. koridor vysokorychlostní tratě D202 Praha-Brno, úsek Praha-Poříčany, který ÚP vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu v šířce 600 m. Změna **Z2/3** vymezuje plochu územní rezervy pro veřejnou infrastrukturu- koridor vysokorychlostní tratě D602 Praha- Brno, úsek Poříčany-hranice kraje ve východním cípu katastrálního území.

Silniční doprava

Katastrálním územím prochází ze severu k jihu silnice II.tř.245 spojující Český Brod s Brandýsem nad Labem, dále silnice III. tř. západním směrem do obce Vysehořovice a silnice III.tř.24511 spojující Vykáň a Kounice.

Severním výběžkem k.ú. prochází dálnice D11.

Místní účelové komunikace

Návrh respektuje současné uspořádání systému, který bude pouze místně doplněn pro potřebu připojení rozvojových ploch pro výstavbu:

- rodinných domů v lokalitě **Z1/1** v západní části obce nad Týnickým potokem
v lokalitách **Z4, Z5, Z7**
v lokalitě **Z6**, dle vymezené územní studie
- sběrného dvora a čistírny odpadních vod **Z9, Z10**

Návrh ÚP počítá s úpravou stávajících komunikací s opravou a výstavbou nových chodníků v centrální části obce.

Územní plán vymezuje podél Týnického potoka cestu pro údržbu vodního toku (k hranici intravilánu).

Doprava v klidu

Garážování osobních aut obyvatel rodinných domů u nově navrhovaných objektů bude zajištěno na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech (dle požadavků Vyhlášky o technických požadavcích na stavby 268/2009Sb).

Obsluha prostředky hromadné dopravy

Obsluha prostředky hromadné dopravy zůstane zachována. Obec je spojena autobusovou dopravou s městy Kouřim, Čelákovice a Poříčany. Zastávky autobusu se nemění.

Turistické trasy a cyklotrasy

Katastrálním územím neprochází turistická stezka.

Cyklotrasa č.8208 prochází východní částí katastrálního území, směrem od Kounic na Bříství. Další cyklotrasa (neznačená) prochází obcí od Čelákovic přes Vyšehořovice do Poříčan. S novou cyklotrasou územní plán nepočítá.

Osázením polních cest doprovodnou zelení se vytvoří prostředí vhodné na procházky směrem k Bříství a do Kounic (v návaznosti na v současnosti realizovanou naučnou stezku).

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství se vymezují na pozemcích k obecnému užívání, které jsou situovány v atraktivních polohách s dostupností v sídlení struktuře.

Veřejná prostranství zahrnují prostor kolem kostela a zvonice, dále prostor kolem potoka v centru obce, prostor v okolí památníku a v okolí sochy sv. Donáta. Veřejná prostranství tvoří travnatá, nízká i vzrostlá zeleň.

Urbanistická koncepce počítá s důslednou ochranou této části, která by neměla být dále rozšiřována.

Nová veřejná prostranství budou vymezena v rámci zastavitelných ploch.

V zastavitelné ploše **Z6**, pro kterou je stanoveno vypracování územní studie, se vymezí pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení související plocha veřejného prostranství o výměře min.1 000 m².

i.5) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů

Změna č. 2 nemá vliv na krajinné prostředí.

i.5.a) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Krajinné území obce Vykáň má celkovou rozlohu 625 ha, z toho 600 ha tvoří zemědělská půda (orná půda 580 ha, louky 10 ha, pastviny 10 ha). Zemědělská půda pokrývá téměř celé katastrální území.

Do západní části k.ú. zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K67.

Z hlediska zemědělského patří k.ú. Vykáň do zemědělské výrobní oblasti typ III. b/3- podtyp řepařsko-ječný, s víc než 70% půdy středně těžkými a těžkými. Genetický půdní typ-černozem, hnědozem a slinovatka.

Průměrné roční teploty 7,9-9,1°C, průměrné roční srážky do 600 mm.

Z hlediska vodohospodářského je k.ú. Vykáň součástí povodí řeky Labe (č. povodí 1-04), do které je také odvodněno, přes Týnický potok.

V katastrálním území je 1 vodní nádrž.

Z krajinářského hlediska se jedná o území na okraji Středolabské tabule v průměrné nadmořské výšce 194 m n.m. Jde o téměř bezlesý typ krajiny s intenzivním zemědělským využitím a převažujícím ZPF. Dominantou katastrálního území je kostel sv. Havla.

Ovocné sady jsou extenzivní povahy a jsou rozmístěny na hranici vesnice.

Rozptýlenou zeleň v území tvoří nesouvislé aleje listnatých stromů podél silnic a travnato-keřové doprovody vodních toků. Obecně lze kvalifikovat podíl rozptýlené zeleně v krajině jako velmi nízký.

Koncepce rozvoje krajiny je založena na ochraně a přístupnosti produkčních zemědělských ploch, na ochraně stávajícího systému odvodnění území a čistoty povrchových a podzemních vod a na posílení ekologické stability krajiny.

Předmětem ochrany v krajině k.ú. Vykáň musí být:

- ucelené plochy orné půdy I. tř. (BPEJ/
- louky a ostatní trvalé travní porosty
- rozptýlená zeleň
- vodní toky
- odvodňovací soustava/meliorace/
- zemědělské komunikace
- ÚSES.

i.5.b) Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) byly v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu.

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z platných ZÚR Středočeského kraje (2008). U nadregionální hierarchie byly v detailu pouze ty skladebné části, které mají přímou prostorovou vazbu na ÚSES Vykáň.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Vykáň je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Vykáň jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů.

Nadregionální úroveň ÚSES

Tato nejvyšší hierarchická úroveň ÚSES probíhá podél severozápadního okraje řešeného území a do zájmového území obce Vykáň zasahuje jen velmi okrajově. Biokoridor nadregionálního významu (NRBK) č. **K67** na úseku **Vidrholec-K68** byl v detailu skladebných částí vymezen již v územním plánu sousední obce Vyšehořovice (Foglar P. et al. 2007). Jedná se o mezofilní hájový biokoridor (**MH**), vymezený po strmém pravobřežním svahu údolí říčky Výmoly. Je však nutné vzít v úvahu, že údolní nivou jsou pak propojovány také všechny lokální systémy vymezené na hygrolfilních až hydrofilních biotopech či stanovištích v okolní krajině. Z tohoto důvodu byl NRBK vymezen jako složený biokoridor smíšeného typu a může tudíž převádět také lokální mezofilní systémy z okolní krajiny – na křížení s hygrolfilní částí NRBK, tj. od levobřežního okraje údolí, však musí být vždy vložena biocentra smíšeného typu. V blízkosti sídel a v jejich zástavbě je však nutné mezofilní hájovou část a mokřadní část oddělovat, jinak nemůže být dodržen požadavek na kontinuální propojení všech reprezentativních stanovišť, které složený NRBK zahrnuje (lokálně nebyla tato zásada v ÚP

Vyšehořovice dodržena; místy zcela chybí mezofilní hájová část a vymezuje se jen hygrofilní část).

Regionální úroveň ÚSES

V SZ části řešeného území je dle ZÚR Středočeského kraje vymezeno regionální biocentrum **Skřivánek**.

Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES, a to jak hygrofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně jsou v přehledech vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správní území obce Vykáň.

Přehled vymezených hygrofilních až hydrofilních systémů ES:

(NRBK Labe pod Lysou n/L) – **Kounický potok – Týnický potok** – (Hradešínka nad osadou Mrzky); převzato z ÚP Bříství, Kounice a Břežany II; doplněno 1 další propojení z ÚP Mochov:

a) **Týnický potok u Týnického rybníka – „Novodvorská strouha“** – (řička Výmola pod Mochovem); opraveno chybné napojení do Týnického potoka („mokrý“ systém nelze propojit po „suchých“ stanovištích

podél polní cesty, jak bylo navrženo v Generelu(!), ale po střídavě zamokřovaných stanovištích v depresích na plochách orné půdy).

V místech křížení těchto hygrofilních systémů (tj. vodních, mokřadních a střídavě zamokřovaných) a doplněných mezofilních hájových lokálních systémů (viz níže) byla podle nejnovějších metodických požadavků (Maděra et Zimová 2005) vložena biocentra smíšeného typu. Místy jsou i některé úseky LBK smíšeného typu, ale jen pokud aktuálně zahrnují oba typy biotopů resp. stanovišť (zaříznuté údolí Týnického potoka jz. od Vykáně).

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou v ploché krajině podél sezónně i trvale průtočných vodotečí aktuálně převážně nefunkční (regulace koryt vodních toků, absence přirozených břehových porostů, nedostatečné šířkové parametry). Všechny tyto úseky bude nutné komplexně revitalizovat, především s maximálním zadržením vody v krajině. Jen ojediněle se v krajině dochovaly úseky částečně funkční (vlhké louky, kulturní dřevinné porosty nebo přírodě blízké sukcesní porosty).

Přehled vymezených mezofilních systémů ES:

(NRBK K67, smíšené RBC 1023 U skal – plošina mezi Vyšehořovicemi a Břežany II) – **údolí Týnického potoka nad Vykání, tzv. Suché doly** – (plošina mezi Vykání a Černíky – údolí Kounického potoka nad Kounicemi – zalesněný sev. svah plošiny Zálužník, 285m); kontrastně-modální biokoridor; s 1 odbočkou:

a) **Suché doly – sev. svah plošiny Svědčí hůra záp. od Vykáně** – (smíšený NRBK K67 pod Vyšehořovicemi).

Tyto vymezené systémy ES jsou ve vzácně se vyskytujících lesních porostech převážně jen částečně funkční (kulturní lesy). Na souvisle zorněných plošinách jsou i delší úseky LBK vymezené na mezofilních stanovištích podél mezí nebo polních cest převážně nefunkční (nutno doplnit rozptýlenou zeleň a dřevinné porosty do minimální šířky 15m). Ochranná zeleň a výsadba stromů u polních cest severně směrem na Bříství a Mochov, křižující trasu dálkovodu musí splňovat podmínku zákazu výsadby stromů do minimální vzdálenosti 3m na obě strany od osy dálkovodu (viz odst.f)čl.3§ 5 nař.vlády č.29/1959Sb.)

Podpůrná síť krajinotvorných prvků

Lokální síť ES byla na správním území obce Vykáň doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP nově navržené). Důvodem je dochování posledních zbytků krajinné matrix v okolí obce (rozptýlená krajinná zeleň), ale především posílení základní sítě ES ve velmi intenzivně zemědělsky využívané krajině.

Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, důsledek řešení ÚP na ZPF a LPF, dobývání nerostů, bonitace

viz textová část návrhu.

i.6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, př. podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Pro územní plán Vykáň bylo definováno 19 typů ploch s rozdílným způsobem využití. U každé plochy je určen její účel, hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, alt. podmíněně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání-viz kapitola f) textové části návrhu.

i.7) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna č. 2 nemá vliv na veřejně prospěšné stavby

Jako stavby s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva byly v územním plánu vymezeny nově navrhované místní komunikace u rozvojových ploch, koridor pro vysokorychlostní trať.

Dále byly územním plánem vymezeny VPS veřejné infrastruktury technické - výstavba ČOV, ČSOV a inženýrské sítě-splašková kanalizace, plynovod STL a vodovod.

Jako veřejně prospěšná opatření vymezil ÚP nefunkční (chybějící)úseky ÚSES a plochu vodní (rozšíření potoka).

Výčet všech dotčených pozemků viz textová část návrhu g.1), g.2).

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Výčet staveb s možností ukrytí, k příjmu evakuovaných osob, skladování materiálu civilní ochrany ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím, dekontaminace osob, zvířat a vozidel –je podrobně popsán v textové části návrhu ÚP g.3) stejně jako stanovení ploch pro nouzové zásobování obyvatelstva vodou.

~~**Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**~~

~~Územní plán stanovuje územní rezervu pro bydlení R1 v jižní části obce.~~

i.8) 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

Územní plán stanovuje pro největší rozvojovou plochu **Z6** její prověření územní studií, která bude podmínkou pro rozhodování v území. Studie by měla prověřit využití území, vymežit zastavitelné pozemky, veřejná prostranství, komunikace (viz kap.3.3)

Lhůta pro pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem je stanovena na 10 let od vydání územního plánu.

i.9) Limity využití území

Limity využití území vylučují nebo podmiňují umístování staveb a využití území.

Limity jsou zakresleny na koordinačním výkresu č. 4.

Dopravní a technická infrastruktura

- | | |
|--|---|
| • silnice II. a III. tř | ochranné pásmo 15 m od osy vozovky |
| • dálnice | ochranné pásmo 100 m do osy přilehlého jízdního pruhu |
| • elektrické vedení VN 22kV | ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče |
| • elektrické vedení VN nad 110kV | ochranné pásmo 15 m |
| • elektrické vedení VN nad 220kV | ochranné pásmo 20 m |
| • elektrické vedení VN nad 400kV | ochranné pásmo 30 m |
| • VTL plynovod | ochranné a bezpečnostní pásmo 15-40 m |
| • VVTL plynovod | ochranné a bezpečnostní pásmo 100-200 m |
| • produktovod | ochranné a bezpečnostní pásmo 300 m |
| • ČOV | ochranné pásmo 50 m |
| • podzemní potrubí
(pohonné látky a ropa) | ochranné pásmo 300 m po obou stranách od osy potrubí |

Ochranná pásma jsou stanovena v zákoně č.13/1997Sb. o pozemních komunikacích, energetickém zákoně č. 458/2000 Sb., č.158/2009 a Předpisu 29/1959 o oprávnění k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu

Kulturní limity

- památkově chráněné objekty - kostel sv. Havla

Přírodní limity

- ochranné pásmo lesa 50 m od okraje
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru

Geologie

- výhradní ložisko č.315400002
- výhradní ložisko č. 315400004
- chráněné ložiskové území č.15390100
- nebilancované ložisko č.527770002
- sesuv

Vodní hospodářství

- odvodňované a zavlažované plochy
- ochranné pásmo vodního zdroje

Ostatní limity

- erozně ohrožená půda
- ochranné pásmo hřbitova 100 m

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

-jev 102a- ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Kbely) které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst.1. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

-jev 102a- vymezené území MO

které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst.1. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

j) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

j.1). Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území obce je z významné části zastavěno, je zde málo proluk, který platný územní plán vymezuje jako plochy přestavby.

Změna č. 2 umísťuje do zastavěného území plochy:

- Bydlení v rodinných domech-venkovské (BV) Z2/5, Z2/6, Z2/7, Z2/8
- Občanské vybavení- veřejná infrastruktura (OV) Z2/1a, Z2/1b
- Zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) Z2/2, Z2/1c

Bilance změn v území

Plochy bydlení

Zastavitelné plochy se změnou č. 2 územního nemění.

Plochy občanského vybavení

Zastavitelné plochy platný územní plán nevymezuje, **Změna č.2** vymezuje plochu občanského vybavení OV na ploše 0,855 ha.

j.2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Na ploše **Z2/1a, Z2/1b, Z2/1c** bude vybudován domov pro seniory s velkou plochou zahrad. V obci se nenachází žádný dostatečně velký prostor pro tento záměr, ani se v obci nenachází takový druh občanské vybavenosti. Součástí objektu bude i ordinace lékaře, která v obci chybí.

2. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE PŘÍLOHY č.7 VYHLÁŠKY č. 500/2006 Sb.

a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešené katastrální území sousedí s obcemi:

- Břežany II (k.ú. Břežany 614955) na jihozápadě
- Vyšehořovice (k.ú. Vyšehořovice 788503) na západě
- Mochov (k.ú. Mochov 698067) na severu
- Bříství (k.ú. Bříství 615056) na severovýchodě
- Kounice (k.ú. Kounice 671142) na jihovýchodě
- Černíky (k.ú. Černíky 620220) na jihu

Změnou č.2 územního plánu se nemění širší vztahy v území týkající se společného využívání území, dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability.

Do jihovýchodního cípu území zasahuje z k.ú. Kounice plocha územní rezervy pro koridor vysokorychlostní tratě VRT D202.

b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č.2 územního plánu byla zpracována na základě Návrhu usnesení obce Vykáň č.3 ze dne 22.11. 2018:

- Změna funkčního využití části plochy R1, přiléhající k ploše občanské vybavenosti na funkci občanské vybavenosti
- Veřejná infrastruktura vyplývající z aktuálních úprav ZÚR Středočeského kraje (VRT)
- Změna plochy Z5, kde se ruší podmínka, že výstavba bude umožněna až po převážném využití zastavitelného území vymezeného lokalitou Z4, platí stejné podmínky jako pro Z4
- Změna části parcelní plochy číslo 819/1- zeleň veřejná na zeleň soukromá a vyhrazená-sady a zahrady (260 m²)

Změna bude projednána zkráceným postupem dle §55 a, b zákona č.183/2006 ve znění pozdějších předpisů. Požadavky návrhu usnesení č.3 Zastupitelstva obce Vykáň ze dne 22.11.2018 byly splněny.

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

Nejsou žádné.

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

Změna č. 2 nově vymezuje zastavitelnou plochu **Z2/1a, Z2/1b** pro občanskou vybavenost.

Krajinné území obce Vykáň má celkovou rozlohu 625 ha, z toho 600 ha tvoří zemědělská půda, louky 10 ha, pastviny 10 ha. Zemědělská půda pokrývá téměř celé katastrální území.

Zábor ZPF pro zastavitelné plochy pro bydlení činí cca **10,57ha**

Zábor ZPF pro technickou infrastrukturu činí cca **0,73ha**

Zábor ZPF pro výrobu a skladování- zemědělskou výstavbu činí cca**0,91ha**

Zábor ZPF pro občanskou vybavenost činí **0,855 ha**

Tabulka záboru ZPF:

Označení záboru	Číslo pozemku	Výměra (m ²)	Současné vymezení	BPEJ	Třída ochrany	Nové funkční vymezení
Z1	209/1	6783	Trvalý travní porost	20501	3	Plocha pro bydlení
	201	4794	Trvalý travní porost	20501(3060 m2)	3	
				20100(865 m2)	1	
	221/2	10200	Trvalý travní porost	27101(869 m2)	5	
Z2	620/1	1634	Orná půda	20610	3	Plocha pro bydlení
	620/8	1547	Orná půda	20610	3	
				26100	2	
Z3	620/7	1218	Orná půda	20610 (3123 m2)	3	Plocha pro bydlení
	620/2	1842	Orná půda	26100 (430 m2)	2	
				26100	2	

Z4	560/7	5000	Orná půda	20610	3	Plocha pro bydlení
Z5	604	7000	Orná půda	20700	3	Plocha pro bydlení
Z6	102/1	51300	Orná půda	26100	2	Plocha pro bydlení
Z8	620/4	1009	Orná půda	20610	3	Plocha pro bydlení
	620/5	1272		26100 (539 m2)	2	
	620/1	3134	Orná půda	20610 (733 m2)	3	
	620/8	3282	Orná půda	20610	3	
				20610	2	
	620/7	2335	Orná půda	26100	3	
				20610	2	
	620/2	2573	Orná půda	26100 26100	2	
Z9, Z10	637	6906	Orná půda	20610	3	Plocha pro technickou infrastrukturu
Z11, Z12	684/1	9100	Orná půda	20700	3	Plocha pro výrobu a skladování
Z13	106/5	729	Zahrada	20112 (443 m2)	2	Plocha pro bydlení
				26100 (286 m2)	2	
Z14	538	400	Orná půda	20100	1	Plocha pro technickou infrastrukturu
Z2/1a Z2/1b	108/23	2300 6250	Orná půda	20110 21010	2 2	Plocha občanské vybavenosti – veřej.infrastruktura

Plochy Z2, Z3, Z8 byly spojeny změnou č. 1 do jedné plochy Z1/1.

Plocha Z1 byla rozdělena změnou č.1 do tří ploch, Z1/3a, Z1/3b, Z1/3c.

Do lesního půdního fondu, který je v k.ú. zastoupen v minimálním rozsahu, se nezasahuje.