

územní plán **VITICE**



Textová část

- I. **NÁVRH ÚP**
- II. **ODŮVODNĚNÍ**

Zadal:	Obec Vitice
Zpracovatel:	Ing.arch. D.Tůmová autorizovaný architekt č. 00923 Praha 10, Šafránová 7, 106 00
Spolupráce:	Ing.arch. M.Tůmová

Datum dokončení:

únor 2013

Obsah dokumentace:

v rozsahu 45 stran textu a 8 výkresů

I. NÁVRH ÚPN

35 str. textu

A. TEXTOVÁ ČÁST

a -	Vymezení zastavěného území	3
b -	Základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území	
c -	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb, systému sídelní zeleně	4
d -	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění 1.občanské vybavení , 2.doprava, 3.odkanalizování,4. zásobování pitnou vodou 5. zásobování plynem, 6.zásobování el. energií, 7. telekomunikace	14
e -	Koncepce uspořádání krajiny , ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření,ložiska nerostných surovin	19
f -	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	22
g -	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	23
h -	Vymezení ploch územních rezerv	35
i -	Vymezení ploch podmíněných územní studií	

B. GRAFICKÁ ČÁST

1.	Základní členění území	1: 10000
2.	Hlavní výkres – správní území	1: 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1: 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ

10str. textu

A. TEXTOVÁ ČÁST

a -	Úvodní údaje	1
b -	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	2
c -	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	2
d -	Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj	3
e -	Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF	8

B. GRAFICKÁ ČÁST

4a.	Koordinační výkres – správní území	1: 5 000
4b.	Koordinační výkres – sídla	1: 2 880
5.	Technická infrastruktura	1: 2 880
6.	Vyhodnocení záborů ZPF	1: 5 000
7.	Výkres širších vztahů / v textu/	1: 50000

I. NÁVRH ÚP

a - Vymezení zastavěného území

- Územní plán v souladu s §58 stavebního zákona aktualizuje hranici zastavěného území k **1.2.2013**.
- Hranice zastavěného území je vymezena ve všech výkresech části ÚP a Odůvodnění.
- Část z navržených rozvojových ploch je vymezena v zastavěném území.

b - Základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

1 Koncepce rozvoje území

- Celková koncepce rozvoje Vitice je v územním plánu založena na zásadách ochrany stávajících kulturních, urbanistických a přírodních hodnot řešeného území.
- Vitice charakterizuje členitý terén, organicky rostlá a kompaktní zástavba podél průjezdních i místních komunikací s minimem proluk, které jsou ÚP navrženy k rozvoji.
- Hřiby v rovinném prostředí umožňují rozsáhlejší zástavbu, pro rozvoj jsou využity plochy rozlehlých zahrad a sadů, které jsou zastavěny jen sporadicky. Území poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj ploch k rodinnému bydlení v okrajových prolukách zástavby a do výhledu v jeho návaznosti.
- V Dobrému Poli je zájem o výstavbu především při okrajích zastavěného území, zejména na jihu, některé větší proluky v zástavbě zůstávají jako rezervy do budoucna. Počítá se s přestavbou zemědělských ploch k jiné výrobní činnosti.
- Chotýš se zahuštěnou zástavbou podél průjezdní silnice umožňuje rozvoj v menších prolukách nebo za zástavbou. Rozšíření se týká rodinné farmy rostlinné výroby. Močedník nabízí částečnou přestavbu ploch živočišné výroby na plochy obytné a dostavbu proluk při okraji zástavby.
- Nově navržené plochy vycházejí z aktuálních potřeb a požadavků jednotlivých stavebníků. Při zohlednění dosud nezastavěných ploch z platného ÚP překračují disponibilní plochy aktuální potřeby obce a vytvářejí tak dostatečný prostor pro rozvoj obce i do budoucna. Do návrhu byly zahrnuty výhradně plochy u stávajících komunikací. Pozemky s náročnějším zainvestováním jsou navrženy jako územní rezervy do budoucna. U vybraných ploch soustředěné zástavby je vyžadováno zpracování podrobnější územní studie.

2 Ochrana a rozvoj hodnot území

Kulturní hodnoty

- VITICE - areál kostela se zvonící, výšková a krajinná dominanta se stanoveným OP a chráněnými pohledovými směry z hlavních komunikací. Pro rozvoj a identitu sídla je prioritní ochrana jedinečného krajinného panoramatu.
- LIPANY- památník bitvy u Lipan s OP vymezeným v širokém okolí . Jeho zdůraznění spočívá v zachování charakteru otevřené zemědělské krajiny bez vzrostlých porostů a rušivých staveb.
- CHOTÝŠ - urbanistická struktura ulicové zástavby zemědělských usedlostí podél hlavní komunikace. Dostavby v prolukách této zástavby musí respektovat uspořádání zástavby.
- DOBRÉ POLE - stará chalupnická zástavba v centrální části sídla, vybíhající jižním směrem vytváří malebná seskupení a sevřená prostranství. Do budoucna je nutné zachovat charakter této zástavby.

Přírodní hodnoty

- členitý a různorodý terénní relief, modelovaný potokem Bylankou ve východní části území, ve Viticích a Chotýšským potokem v jihozápadní části území
 - doprovodný pokryv , utvářený drobnými lesíky a remízky
 - rozlehlý lesní komplex Brník v jihozápadní části
 - severní část území Hřiby a Lipany si zachovává výraznější zemědělský charakter
 - jižní část území charakterizují četné plochy sadů
-
- Návrh územního plánu zachovává hlavní hodnoty území - urbanistické i přírodní tím, že rozvíjí jednotlivá sídla jen v okrajových částech, s respektováním volné krajiny.
 - Zachovává historickou urbanistickou strukturu celého území jako přirozenou kulturní hodnotu obce. Zaměřuje se na podporu a ochranu hlavních architektonických hodnot území - kompaktní centrální zástavby a architektonických nemovitých památek, kterým dominuje kostel se zvonící ve Viticích.
 - Z hlediska rozvoje přírodních hodnot respektuje ochranu přírody a jedinečnost celého území, vymezuje prvky ÚSES a zachovává přirozené vazby jednotlivých částí sídel na volnou krajinu.

c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

1 Zásady urbanistické koncepce:

- Obec bude rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou a výrobní funkci, specificky zaměřenou na rostlinnou výrobu a sadovnictví.
- Méně příznivé faktory rozvoje vyplývají z geografické polohy obce mimo hlavní dopravní trasy a železnici. Na druhou stranu dostupnost do okolních městských center Českého Brodu, Kostelce n.Č.L. a Kouřimi je optimálně zajišťována autobusovou dopravou.
- Nové rozvojové plochy bezprostředně naváží na současnou zástavbu jednotlivých sídel a jsou s nimi dopravně propojeny obslužnými komunikacemi. Pro dané lokality je navržena potřebná technická infrastruktura, doplňující stávající technické vybavení.
- Charakterem tj měřítkem a výškovou hladinou a uspořádáním bude nová obytná zástavba odpovídat přilehlé okolní zástavbě. Přitom bude vycházet z tradiční podoby venkovské zástavby jako přízemní stavby s podkrovím.
- Rozvojové plochy rodinné zástavby uzavírají kompaktnější zástavbu sídel s intenzivní zástavbou, směrem do krajiny bude zástavba více rozvolněná.
- Uspořádání rozvojových ploch soustředěné zástavby tzn. pro více než 10RD /Hřiby západ/ bude navrženo v souladu s vyhl..o obecných požadavcích na využívání území /§22 pozemky veřejných prostranství/.
- Stávající výrobní plochy výhradně zemědělské výroby jsou územně stabilizovány. Vesměs jsou ponechány k zemědělskému využití, vybrané plochy umožňují transformaci na výrobně komerční funkci /Dobré Pole/ nebo přeměnu na plochy obytné /Vitice, Močedník/.
- Navrženy jsou nové plochy pro rozvoj rostlinné výroby v Chotýši a pro drobnou výrobu v Dobrém Poli.
- Údolní nivy vodních toků Bylanky a Chotýšského potoka nabízejí v krajinářsky atraktivním území možnosti rozvoje rekreačního zázemí krátkodobé rekreace pro obyvatele .
- V širší krajině návrh respektuje zemědělský charakter území typický četnými plochami intenzivních sadů.
- Návrh ÚP vymezuje lokální systém ekologické stability, jehož doplněním o chybějící propojení se zvýší ekologický a krajinářský potenciál území.

2 Přehled zastavitelných ploch

plochy změn

číslo	Kat. území lokalita	Navržené využití kód	Stávající kultura	Rozsah ha	RD
Z1	Vitice U Bylanky	Sm - Smíšené obytné	louka	0,10	---
Z2	Vitice K Synči	Sm - Smíšené obytné	orná	0,64	1
Z3	Vitice U školy	Bv - Bydlení venkovské	zahrada	0,38	3
Z4	Vitice K Hřibům	Bv - Bydlení venkovské	zahrada	0,21	2
Z6	Hřiby U bytovek	Bv - Bydlení venkovské	sad	0,52	4
Z7	Hřiby jihozápad	Bv - Bydlení venkovské	zahrada sad	1,05	6
Z8	Hřiby severozápad	Bv - Bydlení venkovské	zahrada orná	1,37	8
Z9	Vitice U Bylanky	TI–Technická infrastruktura / ČOV	louka	0,26	---
Z10	Vitice Ledeč	Sm - Smíšené obytné	orná	0,15	1
Z11	Chotýš sever	Vs – Výroba a skladování	orná	0,62	---
Z12	Chotýš sever	Sm - Smíšené obytné	zahrada ostatní	0,36	2
Z13	Chotýš jih	Sm - Smíšené obytné	louka	0,12	1
Z14	Chotýš jih	Sm - Smíšené obytné	zahrada	0,07	1
Z15	Chotýš jih	Sm - Smíšené obytné	orná	0,14	1
Z16	Chotýš východ	Sm - Smíšené obytné	sad	0,31	2
Z17	Močedník jih	Sm - Smíšené obytné	orná	0,17	1
Z18	Močedník sever	Sm - Smíšené obytné	ostatní	0,08	1
Z19	Dobré Pole sever	Bv - Bydlení venkovské	orná	0,37	3
Z20	Dobré Pole střed	Bv - Bydlení venkovské	zahrada ostatní	0,17	2

Z21	Dobré Pole východ	Bv - Bydlení venkovské	louka	0,18	1
Z22	Dobré Pole Kostecká	Sm - Smíšené obytné Vs – Výroba a skladování	zahrada	0,22 0,24	1
Z23	Dobré Pole jih	Sm - Smíšené obytné	orná	0,11	1
Z24	Lipany U záměčku	Sm - Smíšené obytné	orná	1,65	10

Pozn. Rozvojové plochy převzaté zčásti nebo celé z platné ÚPD jsou zvýrazněny šedým podtiskem

Nezastavitelné plochy

Z5	Vitice Za kostelem	Nch–chovatelství/ obora chovné zvěře	orná	3,38	---
-----------	------------------------------	---	------	------	-----

Plochy přestavby

P1	Hřiby	Smíšené obytné		0,18	1
P2	Močedník	Smíšené obytné		0,47	4
P3	Dobré Pole	Vs – Výroba a skladování		0,43	---

- **Územní plán vymezuje plochy pro cca 60RD** převážně na nových plochách, menší část v plochách přestavby.
- Většina ploch, pro výstavbu cca 40 RD, byla převzata z platného územního plánu. Nově jsou navrženy plochy pro výstavbu cca 20RD, z toho 3RD ve Viticích a Hřibech, 9 RD v CHotýši a Močedníku , 4RD v Lipanech a 3RD v Dobrém Poli.
- Kapacita jednotlivých ploch je stanovena orientačně s ohledem na výměru stavební parcely v rozmezí 800-1200m².
- Do návrhového období byly z původního ÚP začleněny pouze plochy, které leží při stávajících obslužných komunikacích. Parcely, které vyžadují náročné zainvestování a výstavbu přístupové komunikace, jsou ponechány pro výhled jako územní rezervy. Počítá se s jejich realizací ve vzdálenějším období, jejich realizace je vázána na dostavbu ploch v prolukách zastavěného území.

Specifické podmínky využití:

Zastavitelné plochy:

Z1 Vitice - U Bylanky

Využití Sm - **SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
Kapacita: rozšíření stávající obytné zástavby o hospodářské zázemí / 0,10ha
Urbanistické vazby: rozptýlená zástavba na jižním okraji sídla, pohledově se neuplatňuje
Dopravní napojení: z místní komunikace
Územní limity/podmínky: přízemní zástavba
hmotově přizpůsobit sousedící venkovské zástavbě
OP VN, OP lesa, respektovat plochu LBK ÚSES

Z2 Vitice - K Synči

Využití Sm - **SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
Kapacita: 1 RD / 0,64 ha
Urbanistické vazby: svažité území na okraji zástavby,
Dopravní napojení: u silnice III/10812
Územní limity/podmínky: ochrana před splachy z polí, zatravněná zahrada
pohledově viditelná plocha na příjezdu do sídla
zástavbu situovat v dolní části pozemku s 15m odstupem od silnice

Z3 Vitice - U školy

Využití Bv- **BYDLENÍ VENKOVSKÉ**
Plocha: 3RD / 0,38 ha
Urbanistické vazby: proluky v zastavěném území
Dopravní napojení: z místní komunikace
Územní limity/podmínky: respektovat okolní zástavbu

Z4 Vitice - K Hřibům

Využití Bv- **BYDLENÍ VENKOVSKÉ**
Kapacita: cca 2 RD / 0,21 ha
Urbanistické vazby: proluka v zástavbě
Dopravní napojení: u místní komunikace
Územní limity/podmínky:

Z6 Hřiby - U bytovek

Využití Bv - **BYDLENÍ VENKOVSKÉ**
Plocha: 0,52ha 4RD
Urbanistické vazby: proluka v zástavbě
Dopravní napojení: z místní komunikace
Územní limity/podmínky: ochrana trasy veřejného vodovodu

Z7,Z8 Hřiby - jihozápad, severozápad

Využití Bv - **BYDLENÍ VENKOVSKÉ**
Plocha: 1,05ha 6RD
1,37ha 8RD
Urbanistické vazby: proluky u stávající MK

Dopravní napojení: možnost napojení ze dvou směrů

Územní limity/podmínky: požadavek na vymezení parcel a dopravní
obsluhy územní studií
uliční stromořadí podél nových obytných komunikací
zajistit pěší propojení ve směru do centra

Z09 Vitice U Bylanky

Využití **TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Kapacita: 0,26ha

Urbanistické vazby: poloha u vodního toku Bylanka

Dopravní napojení: z místní komunikace

Územní limity/podmínky: respektovat lokální ÚSES údolní nivy Bylanky

Z10 Vitice – Ledeč

Využití **Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Kapacita: 0,15ha 1RD

Urbanistické vazby: mimo souvislou zástavbu - navazuje na zemědělskou usedlost

Dopravní napojení: na MK

Územní limity/podmínky: respektovat údolní nivu Bylanky
zachovat charakter sousední zástavby

Z11 Chotýš – sever

Využití **Vs – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

Kapacita: 0,62 ha

Urbanistické vazby: na severním okraji zástavby , pohledově viditelná plocha

Dopravní napojení: nová přístupová cesta ze silnice III/10812

Územní limity/podmínky: přizpůsobit hmotově a měřítkově venkovské zástavbě
přístupovou komunikaci i areál oddělit vzrostlou isolační zelení
od obytných ploch, zamezení splachům z pozemku a znečištění
z hospodářské techniky
respektovat trasu DOK
poddolované území

Z12 Chotýš – sever

Využití **Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Kapacita: 0,36ha 2RD

Urbanistické vazby: proluka na severním okraji sídla, část v zastavěném území

Dopravní napojení: věcným břemenem přes stávající zástavbu

Územní limity/podmínky: zachovat charakter stávající zástavby jako přízemní s
podkrovím
podmínkou je zajištění přístupu

Z13,14,15 Chotýš – jih

Využití **Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Kapacita: 0,33ha/3RD

Urbanistické vazby: plochy v návaznosti na zastavěné území

Dopravní napojení: z místních komunikací

Územní limity/podmínky: ve svažitém území situovat zástavbu v dolní pohledově méně viditelné části pozemku
ochrana před splachy z polí, zatravnění pozemku nad zástavbou

Z16 Chotýš - východ

Využití Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
Kapacita: 0,31ha/2RD
Urbanistické vazby: plochy v proluce zastavěného území
Dopravní napojení: z účelové komunikace
Územní limity/podmínky: zástavbu situovat zahradami do volné krajiny
poddolované území

Z17 Močedník – jih

Využití Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
Kapacita: 0,17ha 1RD
Urbanistické vazby: poloha v návaznosti na zastavěné území
Dopravní napojení: na silnici III/10810
Územní limity/podmínky: zajistit přístup přes sousední pozemky
ochrana proti splachům z polí, zatravněný zasakovací pás
poddolované území

Z18 Močedník – sever

Využití Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
Kapacita: 0,08ha 1RD
Urbanistické vazby: proluka v zastavěném území
Dopravní napojení: na silnici III/10810
Územní limity/podmínky: OP VN 22kV
poddolované území

Z19 Dobré Pole - sever

Využití Bv - BYDLENÍ VENKOVSKÉ
Kapacita: 0,37ha 3RD
Urbanistické vazby: v návaznosti na zastavěné území
Dopravní napojení: napojení z účelové komunikace
Územní limity/podmínky: respektovat DOK
zástavbu realizovat od zastavěného území směrem do krajiny
zajistit funkčnost melioračních zařízení

Z20 Dobré Pole - střed

Využití Bv - BYDLENÍ VENKOVSKÉ
Kapacita: 0,17ha 2RD
Urbanistické vazby: proluka v zástavbě
Dopravní napojení: z místní komunikace

Z21 Dobré Pole - východ

Využití Bv - BYDLENÍ VENKOVSKÉ
Kapacita: 0,18ha 1RD

Urbanistické vazby: proluka na okraji zástavby

Dopravní napojení: z místní komunikace

Územní limity/podmínky: zástavbu orientovat zahradou do volné krajiny

Z22 Dobré Pole – Kostelecká

Využití

Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Vs – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Kapacita: 0,22ha+0,24ha 1RD

Urbanistické vazby: výběžek zástavby podél silnice

Dopravní napojení: z přilehlé silnice III/33322

Územní limity/podmínky: pohledově viditelná plocha při vjezdu do sídla, respektovat charakter okolní zástavby hmotově i měřítkově
výrobní objekty odclonit vzrostlou zelení
zajistit odvodnění zpevněných ploch - ochrana před splachy
respektování vodovodního přivaděče do sídla
RD situovat s 15m odstupem od silnice

Z23 Dobré Pole – jih

Využití

Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Kapacita: 0,11ha 1RD

Urbanistické vazby: výběžek zástavby podél účelové cesty

Dopravní napojení: prodloužením místní komunikace

Územní limity/podmínky: OP VN 22kV

dodržet 6m OP vodního toku

zástavbu orientovat zahradou do volné krajiny

Z24 Lipany – U zámečku

Využití

Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Kapacita: 1,65ha 10RD

Urbanistické vazby: lokalita na jižním okraji

Dopravní napojení: ze silnic III/3347 a z MK

Územní limity/podmínky: pohledově exponovaná lokalita při vjezdu do sídla,
v OP památníku bitvy u Lipan
ochrana krajinného rázu, respektovat venkovský charakter sídla

Nezastavitelné plochy:

Z5 Vitice - Za kostelem

Využití Nch – chovatelský areál
Plocha: 3,38ha
Urbanistické vazby: rozsáhlá plocha na severním okraji zástavby Vitice
Dopravní napojení: z účelové komunikace
Územní limity/podmínky: nezastavitelné plochy , oplocený areál zachovat prostupnost krajiny ve směru na Hřiby
výsadby rozptýlené zeleně, prioritně z domácích listnáčů
ochrana obytné zástavby ležící na svahu pod areálem před splachy z výběhu

Plochy přestavby:

P01 Hřiby

Využití Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
Plocha: 0,18ha 1RD
Urbanistické vazby: transformace zemědělské výroby na bydlení
Dopravní napojení: z přilehlé MK
Územní limity/podmínky: isolační zeleň mezi výrobou a bydlením stavbu v proluce přizpůsobit sousední zástavbě

P02 Močedník

Využití Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
Plocha: 0,47ha 4RD
Urbanistické vazby: přestavba části zemědělského areálu na bydlení
Dopravní napojení: z přilehlé silnice III/10810
Územní limity/podmínky: zachovat 15m odstup RD od silnice
ochrana krajinného rázu – přízemní stavby s podkrovím
odclonění výrobních ploch isolační vzrostlou zelení
rekultivace ploch po živočišné výrobě
poddolované území

P03 Dobré Pole

Využití Vs – Výroba a skladování
Plocha: 0,43ha
Urbanistické vazby: transformace zemědělské výroby k výrobním službám
Dopravní napojení: z přilehlé silnice III/10810
Územní limity/podmínky: zachovat odstup staveb od silnice
pohledově viditelná plocha při příjezdu do sídla,
ochrana krajinného rázu – přízemní stavba
zachování stávající vzrostlé zeleně na pozemku

Sídelní zeleň

Zeleň přírodní prostupuje po jihovýchodním okraji Vitic podél potoka Bylanka, kde je zastoupena hodnotná doprovodná zeleň, lokálně je třeba břehové porosty obnovit.

Smíšené kompaktní porosty pokrývají svahy údolní nivy Bylanky, nebo zalesněný kopec s kostelem sv. Judy a Šimona. Na svažitých plochách plní zeleň protierozní funkci a je proto důležité její zachování.

V Dobrém Poli je zastoupena krajinná zeleň podél Bylanky a na jižním okraji sídla, kde volně přechází do užitkové zeleně rozlehlých sadů.

Západní částí Chotýše protéká Chotýšský potok, který zde vytváří přirozenou údolní nivu s meandrujícím tokem a rozptýlenou zelení pokrývající okolní svahy.

Zeleň veřejná

Menší plochy veřejné zeleně dotvářejí ve všech sídlech veřejná prostranství a prostory kolem drobné architektury.

Specifickou plochu veřejné zeleně představují areály hřbitova ve Viticích a ve volné krajině situované hřbitovy u Chotýše a Dobrého Pole.

Zeleň ochranná a isolační není vymezena jako samostatná funkční plocha, ale je zahrnuta v podmínkách využití území. Její výsadba je doporučena v místech kontaktu obytné zástavby s výrobními plochami v plochách, kde dochází k rozvoji nebo transformaci části výrobních ploch k bydlení - Vitice P1, Močedník P2, Chotýš Z11, Dobré Pole P3, Z22.

Zeleň soukromá

zahrady v rozptýlené zástavbě

sady a zahrady po obvodu zástavby

sady na svažitých plochách

Je v ÚP vymezena pouze v případech, kdy plní isolační, ochrannou nebo krajinnou funkci - jinak jsou soukromé zahrady součástí obytných ploch.

.

d - Koncepce veřejné infrastruktury

1 - Občanská vybavenost

- **Ve veřejných službách** nejsou Vitice plně vybavené, za vyšší vybaveností budou i nadále obyvatelé dojíždět především do Českého Brodu, který plní pro Vitice i funkci obce s rozšířenou působností.
- Základní vybavenost je zastoupena v míře odpovídající velikosti a významu obce. Důležitá je pro obyvatele zejména dvoutřídní základní škola s mateřskou školou. Pro starší občany slouží dům s pečovatelskou službou. Fotbalové sportoviště je využíváno v Dobrém Poli, v dalších sídlech byla vybudována menší hřiště včetně nového dětského hřiště ve Viticích.
- Pro nová zařízení veřejných služeb nejsou v ÚP konkrétní plochy vymezovány. Případný rozvoj nebo doplnění některých zařízení umožňuje územní plán na plochách současné občanské vybavenosti nebo na plochách obytných.
- **Rozvoj komerčních služeb**, který je závislý na podnikatelských aktivitách, zajišťuje ÚP bez konkrétních záměrů. Ze základních služeb pro obyvatele jsou ve Viticích a Dobrém Poli provozovány hospody a prodejny potravin v Chotýši funguje hospoda.
- Rozvoj nevýrobních služeb a maloobchodu umožňuje ÚP v plochách bydlení, řemeslné služby je možno realizovat v plochách smíšeného bydlení a výrobně komerční služby ve stabilizovaných plochách výrobních.

2 - Doprava

- **Širší vztahy** Území je napojeno **na silnici I/12** Praha-Kolín procházející severně od Vitic a Lipan, jižním směrem na silnici **I/2** Praha-Kutná Hora.
- Na tyto hlavní silnice I. třídy procházející ve směru západ východ jsou připojena sídla řešeného území **silnicemi III. třídy**, které prostupují územím převážně severojižním směrem.
- Četnost dopravy na silnicích III. třídy nevyžaduje podstatné rekonstrukce, spíše řešení dílčích dopravních závad, které územní plán umožňuje i se zásahem do jiných funkčních ploch.
- **Z místních komunikací** je významná spojovací cesta Vitice - Lipany. U MK v sídlech lze předpokládat případné rekonstrukce a rozšíření tras dle prostorových možností a nové parcelace. Navržené plochy obytné zástavby jsou situovány u stávajících místních nebo účelových komunikací. Část rozvojových ploch vyžadujících nové přístupové a obslužné komunikace byla navržena jako územní rezervy. V návrhu je preferována průjezdnost hlavních obslužných cest v optimálních trasách a možnost napojení lokalit soustředěné zástavby ve dvou protilehlých místech.
- **Účelové komunikace** ve volné krajině - polní cesty budou rekonstruovány především ve vazbě na pozemkové úpravy.
- **Hromadná doprava** je součástí Pražské integrované dopravy provozované ve 3 linkách z Českého Brodu do Kouřimi ve vyhovujících časových intervalech. Zastávky byly v minulém období modernizovány.

- **Železnice** obcemi neprochází, a do budoucna se nepočítá ani s vysokorychlostní tratí, jejíž varianta byla dříve územím trasována.
- **Pěší doprava** ve Viticích má z důvodu členitého terénu ztížené podmínky a jsou zde proto důležité pěší zkratkové cesty. Obě hlavní cesty jsou v návrhu zachovány. Do výhledu bude významná obnova původní polní cesty mezi Viticemi a navrhovanou zástavbou v Hříbech, která umožní přímou trasu pěších do centra Vitic mimo hlavní silnici. V případě rozšíření zástavby za silnici v Hříbech bude nezbytné dobudovat chodníky i v této části obce.
- Územím procházejí dvě značené turistické cesty Kouřim-Lipany a Dobré Pole - Kostelec n.Č.L. Značená cyklotrasa územím neprochází, ale z hlediska turistiky, jsou v území příznivé podmínky nejen pro pěší. Pro cyklistiku lze využít všechny silnice III. třídy i všechny hlavní místní komunikace mezi místními částmi sídel.
- Silnice I.třídy má v ÚP vymezené 50m OP. Návrhem ÚP nebude ochranné pásmo silnice I/12 dotčeno. Hluková zóna podél této silnice se obytné zástavby sídel v řešeném území rovněž nedotýká vzhledem k zhruba 2km odstupu od zastavěného území.
- Silnic III.třídy s 15m OP se návrh dotýká u navrhovaných lokalit nové zástavby Z2 ve Viticích a Z22 v Dobrém Poli. V Močedníku se nacházejí všechny 3 lokality v blízkosti silnice, která je však málo frekventovaná. V plochách podél silnic je nová zástavba podmíněna 15m odstupem za OP silnic.
- Obytná zástavba je navržena výhradně u stávajících komunikací, takže se s výstavbou nových MK počítá až ve výhledu. Nové přístupové komunikace k rozvojovým plochám, řešené většinou jako koncové, musí umožnit příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu.
- V lok.č.Z7 a Z8 ve Hříbech nesmí nová zástavba ohrozit další rozvoj tohoto území. Je zde výstavba podmíněna zpracováním územní studie, která prověří dopravní obsluhu celého území včetně napojení na stávající zástavbu pro pěší a umožní případnou korekci na základě požadavků stavebníků. Součástí požadované studie zástavby rozvojový ploch musí být plochy veřejných prostranství v parametrech daných vyhl.o využívání území - 1000m² VP na 2ha zástavby.

Technická vybavenost

3 - Odkanalizování

- Koncepce odkanalizování Vitice a Dobrého Pole gravitační splaškovou kanalizací s přečerpáváním do výtlačného řadu zaústěného na společnou ČOV ve Viticích se změnila . Nyní je zvažována investičně a technologicky méně náročná tlaková kanalizace, kterou lze bezproblémově odkanalizovat celé území bez nutnosti dalších přečerpávacích stanic a kanalizačních výtlačků. Jednoznačně je řešeno odkanalizování Vitice a Dobrého Pole se samostatnými ČOV.
- V rámci studie kanalizace byla ověřována i možnost odkanalizování sousedních sídel Lipan, Chotýše a Močedníku stejným systémem s připojením na ČOV Vitice.
- S ohledem na finanční náročnost celého řešení se předpokládá v 1. etapě realizace odkanalizování Vitice -Hřiby , kde je soustředěn největší rozsah obytné zástavby a vybudování kanalizace je efektivnější. V další etapě přichází v úvahu Dobré Pole a nakonec ostatní menší sídla.
- Návrh ÚP přehodnotil doporučené řešení PRVKÚK Stč.kraje ve smyslu alt. zavedení gravitační kanalizace pro obec Chotýš, kde jsou příznivé spádové poměry s možností situování malé ČOV u Chotýšského potoka. Toto řešení bylo navrženo i předchozím ÚP. ČOV je navržena pro výhledové období jako územní rezerva a do té doby je potřeba ověřit její umístění z hlediska vlastnických vztahů.
- Dešťové vody u nové kanalizace budou řešeny vsakem na pozemcích RD. Vsakem, případně svedením do odvodňovacích rigolů bude řešeno i odvodnění nových obslužných komunikací a veřejných prostranství se zpevněnými plochami. Max. je třeba využít vodopropustné povrchy z dlažby.

4 - Zásobování pitnou vodou

- V návrhu je počítáno s využíváním místních zdrojů o využitelné kapacitě 1,8 l/sec, v Dobrém Poli . Akumulace vody je zajištěna ve stávajícím jednokomorovém vodojemu o kapacitě 73m³ s úpravnou vody . Pásma hygienické ochrany II.a,b st. prameniště zasahují zčásti i mimo řešené území.
- Ve Viticích je v návrhu ÚP ponechán stávající vodovod se zdrojem v prostoru Žížova a ČS na území Hřibů . Voda je kvalitní, je čerpána bez úpravy a bez akumulace. Vodní zdroj má vymezené I. pásmo ochrany. Využití pro celý rozsah území sídel Vitice a Hřiby je podmíněno ověřením vydatnosti zdroje a dobudováním uličních řadů.
- Pro zásobení vodou ostatního území je navrženo přivedení vody ze skupinového vodovodu Jevany-Kostelec . Je nutno vybudovat nový vodovodní přívaděč prodloužením stávající větve pro ČS Transgas.
- Pro celé řešené území s výjimkou Dobrého Pole, se dle PRVKÚK předpokládá vybudování vodojemu Lipská Hora 2x50m³ na kótě 360,2/358,0m n.m. Do tohoto VDJ

bude prodloužen řad z Tranzitu, kam je v současnosti přiváděna voda ze skupinového vodovodu Jevany-Kostelec n.Č.L. Zásobování je možno zajistit gravitačně pro sídla Lipany, Vitice, Hřiby a Chotýš s Močedníkem. Počítá se i s možností napojení několika sousedních obcí přes samostatný VDJ a redukci. Tlakovou redukci bude třeba osadit i v dolní části Vitic pod kótou 280m n.m.

1. Průměrná denní potřeba pitné vody

Průměrná potřeba vody:

stav	580 obyv. à 120 l /obyv/den	69 720 l/den
návrh	180 obyv. à 140 l /obyv/den	25 200 l/den

celkem: $Q_p = 94\,920 \text{ l/den, tj. } 94,9 \text{ m}^3/\text{den, tj. } 1,1 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba vody:

$Q_m = Q_p \times k_d = 94,9 \times 1,5 = 142,4 \text{ m}^3/\text{den, tj. } 1,65 \text{ l/s}$

Maximální hodinová potřeba vody:

$Q_h = Q_m \times k_h : 24 = 142,4 \times 1,8 : 24 = 10,68 \text{ m}^3/\text{hod, tj. } 2,97 \text{ l/s}$

5 - Zásobování zemním plynem

- Plynifikace Vitic je v návrhu ÚP zvažována jen do výhledu v případě zájmu obyvatel. Technicky realizovatelné je připojení z plánované větve Přistoupim - Kostelec n.Č.L. samostatnou VTL RS u Chotýše a STL rozvody severně do Vitic a Lipan a jižně do Dobrého Pole. Řešení je pro obec výhodné v tom, že není nutno budovat samostatnou VTL přípojku, protože navrhovaný VTL plynovod je trasován při hranici kolem Chotýše.
- Dle dříve zpracovaného generelu plynifikace byla pro domácnosti všech sídel správního úz. Vitic /při 90% připojení/ stanovena roční spotřeba ZP 1165 520m³/rok se špičkovou spotřebou 740,1m³/hod. V roční spotřebě na 1RD připadá 2150 m³/rok, na 1bj. 1750 m³/rok zemního plynu.
- Požadavek na ochranu plynovodů je ÚP respektován včetně bezpečnostních a ochranných pásem, která jsou zakreslena v Koordinačním výkrese.
- VVTL DN 900,1000 BP200m/OP8m, VTL DN 300 BP40m/OP4m

6 - Zásobování elektrickou energií

- Pro posílení energetické situace celé oblasti je v záměrech STE realizace nového elektrovedení 110kV Kostelec n.Č.L. – Sázava s odbočkou do Kouřimi.
- Vzhledem k příznivému rozložení a rozsahu jednotlivých rozvojových ploch v prolukách při okrajích zástavby neovlivní řešení zásadněji nová napojení na energetickou síť. Většina nových ploch se nachází u stávajících trafostanic v 300m dosahu, který je ještě považován za efektivní možnost napojení kabelem NN. K pokrytí zvýšeného výkonu se předpokládá možnost posílení trafostanic výměnou trafa na 400kV, případně 630kV. V případě, že nebude možno stávající trafo posílit, je nutno počítat v místě zvýšené spotřeby s novou kabelovou TS.
- Novou trafostanici si vyžádá nejrozsáhlejší lokalita soustředěné zástavby v Hřibech určená pro rodinné bydlení. Rozvojové plochy soustředěné zástavby lze napojit samostatnou kabelovou TS 630kVA v kombinaci s kabelovým svodem z vrchního vedení 22kV.

Energetická bilance

lokality soustředěné zástavby	návrh + výhled	spotřeba	TS
Z7, R4 Hřiby - jihozápad	6 +12RD	110kW	TS 400kV
Z8, R6,7 Hřiby – severozápad	8 + 25RD	190kW	TS N630kV
Z6, R5 Hřiby – východ	4 + 4RD	50kW	TS 160/ N400kV
Z10 Lipany	10+12RD	130kW	TS 250/ N400kV
Z19-21, R9 Dobré Pole-sever	7 + 6RD	80kW	TS 250/ N400kV
celkem	35 + 60RD	560kW	

- Předpokládaný nárůst spotřeby elektrické energie pro rozvoj bydlení ve správním území Vitic v celém návrhovém a výhledovém období je **0,56 MW**.
- Uvažovaný příkon dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažován 8kW/RD s předpokládanou soudobostí skupinové zástavby 0,7.
- Zásobování území elektrickou energií řeší ÚP směrně, trafostanice jsou veřejně prospěšnými stavbami. Jejich umístění je navrženo jako součást ploch soustředěné obytné zástavby.
- V rámci navržených obytných ploch v lok.Z7, Z8 a R4-7 v Hřibech bude přesné umístění distribuční TS zajištěno po zpracování územní studie, která bude vycházet z podrobného dopravního řešení a parcelace zástavby.

7 - Telekomunikace

- Místní telefonní sítě Telefónica O2 je území telekomunikačně napojeno přes digitální ATÚ ve Viticích kabelovým vedením do SR v zástavbě. Přípojky pro napojení nových lokalit zástavby budou prováděny sekunderními rozvody z hlavních obslužných komunikací s osazenými účastnickými rozvaděči.
- Trasy dálkových telekomunikačních kabelů a opto kabelů procházejí řešeným územím podél hlavních silnic a po obvodu zástavby s napojením na ATÚ . V souběhu s tranzitním plynovodem je veden DK Net4net.
- Radioreléové trasy nadmístního významu územím neprocházejí.

8 - Nakládání s odpady

Zůstává zachován současný systém včetně svozu komunálního odpadu fi A.S.A. sro. Říčany na skládku v Radimi.

V obci je provozován separovaný sběr skla, papíru a plastů do kontejnerů, s mobilním svozem nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu v pěší dostupnosti .

e - Koncepce uspořádání krajiny

- **Chotýšský potok a Bylanka** vytvářejí krajinářsky nejhodnotnější prvky v území. Výrazně modelují terén v jižní a východní části území a jsou významné i pro uspořádání zástavby v Dobrém Poli a ve Viticích. Podél vodních toků prostupují krajinou i oběma sídly výraznější pásy zeleně, které je nutno zachovat jako nezastavitelné.
- **Rybníky Kamenka a Ledce** jsou největší z rybníčků na vodních tocích, obklopené z velké části lesními porosty jsou z krajinářského a ekologického hlediska významnými krajinnými prvky, které dotvářejí Bylanku v její rozmanitosti. Slouží rovněž místním obyvatelům k rekreaci.
- **Lokální biokoridory ÚSES** prostupují územím podél vodních toků - Bylanky severně a podél Chotýšského potoka na východě. Tyto biokoridory jsou díky kvalitním břehovým porostům plně funkční. V západní části území převládají biokoridory lesních společenstev procházející zhruba po hranici správního území, odkud prostupují na území Viticka ve dvou větvích. V několika úsecích bude potřeba jejich doplnění nebo nové založení. Plně funkční není ani biocentrum Lipany situované převážně na lučních porostech.
- Navržený ÚSES, převzatý ze zpracovaného Generelu ÚSES, byl návrhem ÚP zpřesněn a lokalizován až na hranice pozemků.
- Územím neprochází žádný regionální ÚSES, nejbližší propojení směřuje na jih k regionálnímu biocentru Ostrý u osady Bulánka.
- Profil vymezených lokálních biokoridorů zůstává v min. parametrech požadovaných metodikou, podle které musí umožnit jeho založení v š.min.20m. Plocha lokálního biocentra je min.3ha. Celkově je v území vymezeno 7 LBK a 7 LBC, z nich jedno nefunkční.
- **Interakční prvky zeleně** doplňují plochy ÚSES v okolním méně stabilním území, kde kromě krajinotvorné a ekologické funkce plní i funkci protierozní ve svažitém terénu. Byly vymezeny ve stávajících plochách ekologické kostry území, v návrhu jsou na svažitých plochách ohrožovaných vodní erozí doplněny protierozní zelení.
- **Ochrana krajinného rázu** je v území zajištěna podmínkami využití funkčních ploch, které korigují výškovou hladinu zástavby a míru zastavěnosti stavebních pozemků. U rodinné zástavby při okraji zastavěného území je uplatněn požadavek na orientaci stavebních parcel zahradami do volné krajiny. Založení uličních stromořadí v nových obslužných komunikacích se týká jen rozsáhlejších ploch v Hřibech.
- **Z hlediska ochrany přírody** se v území nevyskytují žádné přírodní památky ani chráněná území.
- v území jsou registrovány **památné stromy**:
 - lípa malolistá - Dobré Pole náves čp.1553/2
 - hrušeň obecná – Hřiby č.p. 193
- **Lokality zvýšeného ochrannářského zájmu**:
 - louky s mokřadními společenstvy u Nouzova k.ú. Dobré Pole
 - botanická lokalita Splavcova louka k.ú. Dobré Pole

- **Významnými krajinnými prvky** ze zákona jsou na území Vitic :
Vodní tok Bylanka včetně údolní nivy s břehovými a lesními porosty
Chotýšský potok s údolní nivou
Zalesněný kopec s kostelem sv.Šimona a Judy ve Viticích
Prostor prameniště napájející vodovod v Dobrém Poli
Borové lesy Brník v k.ú. Dobré Pole a lesní remízy v okolí osad Sedliště a Nouzov
Lesy pod Lipskou horou
- **Nezastavěné smíšené území** je navrženo s možností různého využití pro zemědělskou výrobu, rekreaci nebo jako plochy přírodní , kam jsou zahrnuty i rozvojové plochy ÚSES, pokud nejsou navrženy jako součást ploch přírodní zeleně. Součástí smíšeného území jsou i plochy navržené k zatravnění, určené k ochraně sídel před splachy z okolní zemědělské půdy
- **Zemědělské plochy v nezastavěném území** musí umožnit situování společných zařízení Komplexní pozemkové úpravy a realizaci nových polních cest .
- **Polní cesty** v okolí sídel sloužící kromě hospodářského využití zároveň pěším a turistice zůstanou zachovány. Nová zástavba nesmí tyto trasy narušit.
K obnově je navržena stará polní cesta směřující z Vitic do Hřibů
Navržena je výsadba jednostranných stromořadí podél polních cest v zemědělské krajině.

Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou

přípustné využití

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy , luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních toků a ploch
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace meliorovaného vodního toku
- zařízení techn. infrastruktury, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnících funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň
- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
- změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

Opatření proti záplavě

V řešeném území nebyla na žádném z vodních toků stanovena hranice záplavy Q100 ani aktivní zóna.

- Z dlouhodobého pohledu byly v území zaznamenány záplavy se škodami na majetku. Zvýšenou hladinu vody způsobily přívalové dešťové vody - v jižní části Vitice, Močedníku, Chotýš a v Dobrém Poli. Na základě protipovodňového plánu obce byl realizován zatravněný terénní val kolem zástavby Močedníku, zachycující vyšší průtok vody.
- Krajinné prostředí v řešeném území je ovlivňováno především intenzivním zemědělským využíváním krajiny, vlivem vysokého zornění a intenzivních sadů. Nesprávným obhospodařováním svažitých ploch docházelo k velké vodní erozi. Návrh na odstranění těchto nežádoucích projevů zpracoval Ústav aplikované ekologie a ekotechniky v Kostelci n.Č.L. Některá opatření již byla realizována. Územní plán převzal do návrhu hlavní dosud nerealizovaná opatření, kterými jsou travnaté zasakovací pásy na svažitém terénu po obvodu zástavby v místech, kde je ohrožení největší. Údolní nivy vodních toků nejsou navrženy k zástavbě a podmíněně vhodná pro zástavbu jsou i ohrožovaná svažitá území.
- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 20% u navrhované rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje. Množství povrchových vod z komunikací a veřejných prostranství bude omezeno pomocí vodopropustných povrchů, umožňující vsakování – dlažba, zatravněvací dlaždice, mlatové a šterkové povrchy.

Dobývání a ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin

- Jihozápadní část řešeného území zasahuje hranice **dobývacího prostoru** DP č.60215 Brník s povrchovou těžbou žárovzdorných a pórovinových jíílů. DP je ve správě fi Keramost a.s. Most se sídlem u obce Brník. Ložisko má výměru 3109834 m² a zasahuje do k.ú. Dobré Pole, Chotýš. Těžba probíhá mimo řešené území v k.ú. Oleška.
- V území je registrováno **poddolované území** /uhelné sloje/ většího rozsahu v k.ú. Chotýš, které kromě Chotýše zasahuje i zástavbu sídla Močedník. Kromě toho jsou zde registrovány 2 lokality s poddolovaným územím malého rozsahu v prostoru Na Dobruši a u osady Nouzov.
- Nacházejí se zde i 2 malé **lokality sesuvných území** v k.ú. Hřiby a Dobré Pole.
- Průběh hranice DP Brník a plochy poddolovaného území u obce Močedník jsou zakresleny v Koordinačním výkrese 1:5 000 jako územní limity.
- *Při zřizování staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území a dobývacím prostoru je nezbytné dodržet podmínky ustanovení §18 a 19 horního zákona č. 439/1992Sb. zákon o ochraně a využití nerostného bohatství v platném znění. Veškerou stavební činnost nesouvisející s dobýváním lze provádět pouze s vědomím organizace spravující CHLÚ /DP/, územního odboru Stč.kraj MŽP a ref. životního prostředí a zemědělství Stč. Krajského úřadu v Praze.*

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Návrh využití území vymezuje grafická příloha ÚP č.2 - Hlavní výkres 1:5000.
Rozdílné využití je zachyceno barevným odlišením s označením kódem. Legenda Hlavního výkresu koresponduje s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.
- V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno
 - Hlavní využití
 - Přípustné využití
 - Nepřípustné využití
 - Zásady uspořádání území
- Jednotlivé plochy vymezené v ÚP jsou určeny pro následující způsob využití:

Bh BYDLENÍ hromadné v BD

Bv BYDLENÍ venkovské v RD

Ov OBČANSKÉ VYBAVENÍ - služby

Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sport

Oh OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitov

Sm SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Ds DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční

Ti TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vs VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – výroba, výrobní služby, sklady

Zv ZELEŇ veřejná

Zs ZELEŇ soukromá - zahrady a sady

Zp ZELEŇ přírodní

W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

NI PLOCHY LESNÍ

Nz PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná

Ns PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – intenzivní sady

Nch PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – chovatelství

NS/p,z,r PLOCHY SMÍŠENÉ nezastavěného území
p-přírodní / z-zemědělské / r-rekreační

Bh BYDLENÍ hromadné v BD

hlavní využití

- bydlení ve stávajících bytových domech

přípustné využití

- maloobchod , stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- oplocení společného pozemku

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- odstavování nákladních vozidel

zásady uspořádání území

- zastavěnost pozemků bytovými domy do 30%
- max. podlažnost 3np. možnost vestavby nebo nástavby

Bv BYDLENÍ venkovské v RD

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s obytnou nebo užitkovou zahradou

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování v rámci vlastních pozemků
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou

nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. + podkroví
- zastavěnost pozemků rodinnými domy do 20%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí nových obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- zástavbu soustředěné zástavby pro více než 10RD s nejednoznačnými zastavovacími podmínkami prověřit územní studií

Ov OBČANSKÉ VYBAVENÍ - služby

hlavní využití

- veřejné služby - správní, školské, kulturní, zdravotnické, sociální a církevní
- služby komerčního charakteru - maloobchod, stravování

přípustné využití

- veřejná zeleň
- bydlení v plochách přestavby
- veřejné sportovní a rekreační plochy
- nevýrobní služby a podnikatelská činnost
- parkování na vyhrazených parkovištích

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy
- odstavování vozidel dopravní obsluhy mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla zachovat vzhled okolní zástavby

Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sport

hlavní využití

- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál, fotbalové hřiště, sportovní plochy se specif. využitím

přípustné využití

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené - sociální zařízení, šatny
- vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť, odvodněné
- veřejná zeleň
- dětské hřiště
- malá sportovní a klubová zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- bydlení správce
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním

nepřípustné využití

- výrobní činnost, sklady
- bydlení
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

zásady uspořádání území

- přípustné ohrazení pozemku
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – isolační zeleň

Oh OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitov

hlavní využití

- veřejné služby dle zák. o pohřebnictví
- **přípustné využití**
- parkově upravená zeleň
- drobné doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití
- pěší cesty a mobiliář - lavičky, infotabule, výtokové stojany
- vyhrazené parkování mimo plochu hřbitova

nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- pevné ohrazení uzavíratelné v nočních hodinách
- vyhrazená plocha pro umístění kontejnerů s biologickým odpadem

Sm SMÍŠENÉ OBYTNÉ

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím pro vlastní potřebu
- provozování výrobních služeb a řemeslné výroby

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- bydlení v RD
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- chov hospodářských zvířat vyžadující pásmo hygienické ochrany
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

zásady uspořádání území

- zastavěnost pozemků do 30%
- max. podlažnost 2np.s podkrovím
- dostavby musí zachovat vzhled okolní zástavby a odstup od komunikací

Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

hlavní využití:

- návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti

přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz
- oddělené pěší chodníky
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
- plochy pro kontejnery tříděného odpadu
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

zásady uspořádání

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený
- prostory s kvalitním řešením uličního parteru

Ds DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční

hlavní využití / vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č.13/1997/:

- plochy a zařízení pro dopravu silniční

přípustné využití:

- zastávky a nádraží veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- služby pro motoristy – čerpací stanice Phm
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz na silnici III. třídy a místních komunikacích
- oddělené pěší chodníky
- vedení inženýrských sítí mimo jízdní profil silnic

nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

zásady uspořádání

- silnice I. třídy - I/12
- silnice III. třídy - kategorie S7,5/50
- omezení přímé obsluhy objektů v nové zástavbě u průjezdní silnice
- řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
- realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou

hlavní místní komunikace – **MO8/40** návrhová rychlost 40km/h

- napojují se na silnici III.třídy, průjezdné , obousměrné 2pruhové, zpevněné,
- jízdní profil 6m+ jedno nebo oboustranný chodník
- musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
- v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení

místní komunikace přístupové - **MO4/20** návrhová rychlost 20km/hod

- veřejný profil min.8m / jízdní pruh min.3,5m -forma obytné ulice se stromořadím
- průjezdné nebo slepě ukončené , nad 50m délky s obratištěm
- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
- technicky zajištěn odvod dešťové vody

účelové komunikace - veřejně přístupné,

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením,
- zpevněné podloží , min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0m

Ti – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

hlavní využití:

- plochy pro specifické stavby technické infrastruktury /ČOV,trafostanice, VDJ/

přípustné využití

- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- nové stavby jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby
- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- bydlení správce zařízení úpravy vody

nepřípustné využití

- jiný než stanovený účel využití není přípustný

Vs VÝROBA A SKLADOVÁNÍ –výroba, stavební výr. a sklady

hlavní využití

- výrobní činnost v samostatných účelových objektech
- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků
- průmyslová a stavební výroba

přípustné využití

- výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady a výrobní služby
- zemědělská výroba a služby, rostlinná výroba
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- lokální parkování, obslužné komunikace, manipulační plochy
- technická infrastruktura

nepřípustné využití

- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech/
- bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy
- rekreační a otevřené sportovní areály, školská, kulturní, zdravotní a sociální zařízení

zásady uspořádání

- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- zastavěnost pozemku max 30%
- výšková hladina nové zástavby do 10m
- výsadba isolační zeleně po obvodu areálu
- realizace opatření pro zajištění ochrany ŽP u výroby s negativním vlivem na bydlení
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz
- pro novou výstavbu budou stanoveny zásady dle konkrétního záměru
- objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí

Zv ZELEŇ veřejná

hlavní využití

- parkově upravená zeleň /s pravidelnou údržbou/
- zeleň uliční – doprovodná stromořadí

přípustné využití

- plochy veřejné zeleně volně přístupné veřejnosti - k odpočinku, relaxaci , setkávání obyvatel
- pěší cesty- rozmístění mobiliáře - lavičky, koše , vývěsní tabule
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně

nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- zpevňování ploch mimo nezbytné pěší cesty
- zahrádkářská činnost
- skládky a skládkování materiálu
- kácení vzrostlé zeleně zejména zeleně kompoziční, s výjimkou zdravotních probírek

zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin

Zs ZELEŇ soukromá - zahrady a sady

hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

přípustné využití

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady v zastavěném území s oplocením

nepřípustné využití

- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině s výjimkou sadů intenzivních
- změna kultury celoplošně na ornou, zachovat podíl drnového fondu

Zp ZELEŇ přírodní

hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

přípustné využití

- realizace ploch ÚSES
- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně

- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze *dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny*
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze, zasakovací travnaté pásy
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

hlavní využití

- vodní toky s hlavní funkcí krajínotvornou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

přípustné využití

- zakládání nových nebo obnova stávajících vodních ploch
- související vodo hospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku , umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

nepřípustné využití

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině , nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány ani uměle zpevňovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

NI PLOCHY LESNÍ

hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myslivost, turistika
- lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba včetně v OP PPFL
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou školek

Nz PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ/ orná půda

Ns PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ/ intenzivní sady

Nch PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ/ chovatelství

hlavní využití

- intenzivní obhospodařování ZPF /orná půda
- intenzivní sady
- zájmový chov zvěře na oplocených pastvinách

přípustné využití

- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace společných zařízení a polních cest v souvislosti s pozemkovými úpravami KPÚ
- zatravňování a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- oplocování ploch intenzivních sadů
- oplocování pastviny nebo obory pro zvěř
- otevřené přístřešky a krmítka pro zvěř

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nespojující se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování a rušení polních cest jen v souvislosti s KPÚ

Ns/p, z, r PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

/p - přírodní, z - zemědělské, r- rekreační

hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území , kde není určeno prioritní využití, jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření na svažitých pozemcích - zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesoparky
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- Vymezení ploch zahrnuje výkres **č.3 Veřejně prospěšné stavby a opatření**.
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vyznačeny v grafické části a označeny identicky dle tab. přehledu. Přesná poloha a rozloha ploch bude určena podrobnější projektovou dokumentací.

1. Veřejně prospěšné stavby VPS , pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit §170 stav. zákona a uplatnit i předkupní právo - §101

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu
§2 odst.(1) písm.k)1. a 2.

- V ÚP Vitice nejsou navrhovány žádné nové přístupové cesty jako veřejně prospěšné stavby. Rozvojové plochy byly navrženy u stávajících místních nebo účelových komunikací. Případná propojení přes soukromé pozemky lze řešit formou věcného břemene.
- Trafostanice u lokalit soustředěné obytné zástavby Z7 a Z8, která je nezbytná pro zásobování plánované zástavby el.energií. Přesná poloha bude určena po prověření dopravního systému podrobnější územní studií.
- Čistírny odpadních vod splaškové kanalizace v návrhové etapě, umožňující odkanalizování sídel včetně rozvojových ploch.
- Vodojem Lipská hora k akumulaci pitné vody na přivaděči ze skupinového vodovodu Jevany-Kostelec n.Č.L., napojujícího severní část správního území Vitice.
- Liniové stavby veřejné kanalizace a vodovodu jsou řešeny formou věcného břemene. Jsou navrženy podél silnic III.třídy , podél MK nebo po účelové cestě

2. Veřejně prospěšná opatření VPO,

pro něž lze práva k určeným pozemkům **vyvlastnit** §170 stav. zákona
Veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES - §2 odst.(1) písm.m)

- Jako veřejně prospěšná opatření jsou navrženy pozemky pro založení lokálních biokoridorů v k.ú. Lipany a Dobré Pole a biocentra Lipany.
- Protierozní zeleň a zatravnění nejsou mezi VPO zařazeny, budou prověřeny v rámci KPÚ.

3. Plochy, na něž lze pouze uplatnit předkupní právo §101 sta.zákona

Vybraná veřejná infrastruktura §2 odst.(1) písm.k) 3. a 4. není v území navrhována

PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

0 Stavby technické infrastruktury

Ozn.	k.ú.		č.p.	předkupní právo
WT1	Hřiby	Trafostanice VN 22kV	261/7,8	obec Vitice
WT2	Vitice	ČOV Vitice	556/1	obec Vitice
WT3	Dobré Pole	ČOV Dobré Pole	1209/5	obec Vitice
WT4	Lipany	VDJ Lipská hora	48/24	obec Vitice

0 Poz. s věcnými břemeny

WT5	Lipany, Dobré Pole	Vodovodní přivaděč Transgas-Lipská hora /Jevany-Kostelec n.Č.L./
WT6	Lipany, Hřiby	Kanalizační výtlač podél MK Hřiby - Lipany
WT7	Chotýš, Vitice	Kanalizace Vitice-Chotýš, Močedník
WT8	Lipany	Vodovod Lipská hora - Lipany
WT9	Vitice	Vodovod Lipská hora - Vitice
WT10	Chotýš, Vitice	Vodovod Vitice-Chotýš, Močedník

PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

0 Založení prvků ÚSES

WU1	Lipany	Lokální biocentrum Lipany
WU2	Dobré Pole	Lokální biokoridor 5
WU3	Lipany	Lokální biokoridor 9
WU4	Dobré Pole, Lipany	Lokální biokoridor 11

h - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření

- Územní plán vymezuje jako plochy územních rezerv plochy obytné zástavby, které se svým rozsahem vymykají zdůvodnitelné potřebě rozvojových ploch, odpovídající dosavadnímu demografickému vývoji i stavební aktivitě obce. Tyto plochy byly většinou převzaty z platného ÚP a nacházejí se v přirozeném rozvojovém území sídel. Jejich společným znakem je, že neleží u stávajících místních nebo účelových komunikací a vyžadují tak náročnější zainvestování.
- Jejich využití se předpokládá pro venkovské nebo smíšené bydlení. Většina lokalit umožňuje vedení obslužné komunikace středem plochy s oboustrannou zástavbou. Pouze 2 rozsáhlejší lokality v Hříbech vyžadují prověření územní studií, protože neumožňují jednoznačné řešení.

Plochy územních rezerv pro Bv – BYDLENÍ venkovské a Sm - SMÍŠENÉ obytné

Vitice	R1/ 0,86ha, R2/ 0,16ha, R3/ 0,41ha
Hříby	R4/ 2,36ha, R5/ 1,07ha , R6/ 3,36ha, R7/ 1,86ha
Lipany	R8/ 2,14ha
Dobré Pole	R9/ 0,51ha, R10/ 0,64ha, R11/ 0,23ha

i - Vymezení ploch a koridorů pro pořízení studie

ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování

- Územní plán vymezuje plochy **Hříby západ /Z7+R6/** a **Hříby jih /R4/**, kde podmínkou pro rozhodování je prověření změn jejich využití územní studií .

Plochy, pro Bv – BYDLENÍ venkovské

Hříby západ	Z7/ 1,86ha, R6/ 3,34ha
Hříby jih	R4/ 2,36ha

Účel a cíl prověření : Jedná se o rozsáhlejší plochy pro 12 a více RD, kde nelze předpokládat jednoznačné řešení dopravní obsluhy. Podrobnější studie řešené ve variantách umožní optimální využití pozemků se zohledněním zájmů všech stavebníků. Smyslem je stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením ploch veřejné infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v souladu s vyhl. o využití území. Studie budou řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a obce.

Lhůty pořízení - schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti – do 4 let nebo do doby zpracování změny ÚP.

ODŮVODNĚNÍ

a - Úvodní údaje	1
b - Využívání území z hlediska širších vztahů – koordinace	2
c- Údaje o splnění Zadání	
d - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj	3
e - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF	10

a - Úvodní údaje

- Územní plán obce Vitice byl schválen 122006.
- Pořízení nového územního plánu schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání 18.5.2010 , kde byla předběžně posuzována řada podnětů o zařazení pozemků pro výstavbu ze strany soukromých vlastníků. Zadání bylo schváleno 26.9.2012.
- Smyslem nového územního plánu je nahradit ÚP obce, který není z pohledu současné legislativy již aktuální, i když dosavadní koncepce ÚP není překonaná a ÚP poskytuje četné rezervy pro další rozvoj. Územní plán však nemůže předjímat všechny rozvojové možnosti, a protože ani nezohledňuje vlastnické vztahy, zůstávají některé rozvojové plochy dosud nevyužité. Na druhou stranu o výstavbu pro vlastní potřebu mají aktuální zájem další vlastníci pozemků a vlastníci, kteří usilují o přestavbu nevyžívaných hospodářských ploch k bydlení. Kromě bydlení má územní plán uspokojit potřeby chovatelství a podnikatelských aktivit, které jsou pro rozvoj obce žádoucí.
- Vitice bez výraznější oblužné a výrobní funkce mají i méně příznivé předpoklady pro rozvoj obytné funkce. I přes relativně příznivé obytné a krajinné prostředí a dostupnost základních služeb, je jedním z důvodů omezené vybavení technickou infrastrukturou, zajišťující potřebný obytný standart. Vyhovující je dostupnost hromadnou dopravou bus, která rozšiřuje nabídku chybějících služeb a pracovních příležitostí.
- V návrhu ÚP jsou zastoupeny pozemky v návaznosti na současně zastavěné území, v optimální dopravní dostupnosti u místních nebo účelových komunikací, umožňujících napojení na inženýrské sítě. Navržené plochy jsou vázány podmínkami zainvestování jako zajištěním přístupových komunikací, napojením na sítě nebo realizací nové trafostanice.
- Celkový rozsah ploch pro novou obytnou zástavbu ve správním území Vitice je zhruba 55 RD v izolované zástavbě, přestavbové plochy zahrnují 5RD. Rozvojové plochy pro návrhové období ÚP jsou rozmístěny v menších lokalitách po 1-2RD ve všech sídlech. Vyšší podíl ploch v prolukách nabízí sídlo Hříby, jehož nová zástavba bezprostředně navazuje na Vitice.
- **Návrh ploch s jiným způsobem využití** oproti vyhl.o využití území.
Využití území je navrženo dle §3 odst.4 z hlediska charakteru území tzn. hlavní druhy využití z vyhlášky byly podrobněji specifikovány v řešeném území.
Plochy využití území byly rozšířeny o **plochy pro zeleň** , aby bylo možno vyjádřit požadovaný systém sídelní zeleně. Vymezení ploch pro zeleň v širším území umožňuje ochranu zeleně před další zástavbou.

b - Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

- Řešené území je součástí **VÚC Pražská aglomerace/2006** a aktuálně **Zásad územního rozvoje Stč.kraje/2011**. . Z dokumentace vyplývá nový záměr na koridor technické infrastruktury VVN 110kV Kostelec n.Č.L.-Sázava s odbočkou do Kouřimi. Vrchní elektrovedení je navrženo v trase vedené jižním okrajem řešeného území Vitic. Trasa je v ÚP zohledněna, i když zde dochází ke střetu s ochranou přírody /lesní komplex Brník/ a stanoveným DP žáruvzdorných jílů. Z těchto důvodů lze doporučit jako vhodnější posunutí trasy VVN severněji /mezi sídlo Dobré Pole a areál Transgazu/ a na sousedním k.ú. Kouřim pokračovat s vedením v souběhu s koridorem VVTL plynovodů.
- Územím neprochází žádný regionální biokoridor ÚSES. Z nadregionálních koridorů prochází územím trasa VVTL DN900/1000 plynovodů a telekomunikačních kabelů. Po severní hranici správního území procházejí v souběhu se silnicí I/12 koridory VTL plynovodu , produktovodu a ropovodu. Počítá se se zkapacitněním rozvodu ropovodu příploží v současné trase.

Z Politiky územního rozvoje ČR vyplývá, že správní území Vitic se nenachází přímo v žádné rozvojové ose ani oblasti.

- **Územně analytické podklady** zahrnují kromě návrhu koridoru VVN 110kV další nové požadavky a územní limity, které byly oproti předchozí dokumentaci zpřesněny digitální formou, např. poddolovaná území a ložiska výhradních ložisek nerostných surovin. Zpřesnění se týká tras dalších inženýrských sítí energetiky, plynovodů, vodovodů a spojových zařízení včetně dálkových kabelů. Z hlediska ochrany přírody byly zohledněny památné stromy, z hlediska památkové péče kulturní památky.
- Tyto výchozí podklady byly dále korigovány na základě podrobnějších průzkumů o informace na úseku památkové péče /OP památkových objektů/, lokálních ÚSES a technické infrastruktury - kanalizace, vodovod; doplněn byl dobývací prostor Brník. Návrh ÚP vychází především z doplňujících průzkumů celého správního území, z aktualizovaných podkladů a z nových záměrů uplatněných v Zadání.

c – Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

- V upraveném Zadání byly **akceptovány požadavky dotčených orgánů**, hájících v řešeném území veřejné zájmy . Tato omezení jsou zahrnuta v grafické příloze ÚP - Koordinačním výkrese 1:5 000 a v textové části Odůvodnění jako územní limity.
- Zadání bylo upraveno v souladu s požadavky projednávání a doplněno pokyny pro zpracování návrhu ÚP. Záměry, které byly v rozporu se stanovisky DO, byly ze Zadání vyřazeny. Při projednání Zadání nebyly ze strany dotčených orgánů uplatněny k uvažovanému rozvoji obce žádné konkrétní připomínky.
- Navržené Zadání bylo upraveno po doplňujícím jednání s obyvateli obce **na základě připomínek veřejnosti**. Požadavkem bylo zrušení odkanalizování sídla Chotýš tlakovou kanalizací, převzaté z dokumentace PRVKÚK Stč.kraje /2008.
- V Chotýši byla také přehodnocena rozvojová plocha zemědělského areálu rostlinné výroby. Aby nedocházelo k negativnímu ovlivňování sousedních obytných ploch, byl rozvoj na ploše stejné výměry navržen na odvrácené straně areálu bez přímého sousedství s rodinnou zástavbou.

d - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udržitelný rozvoj

1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ROZVOJE SÍDLA:

- Obec Vitice má platný územní plán z roku 2006; ÚP definoval s dostatečnou rezervou hlavní rozvojové lokality pro obytnou zástavbu. Současný návrh ÚP z něj vychází a rozšiřuje rozvojové plochy sídel správního území jen v omezeném rozsahu pro potřeby drobných stavebníků.
- Vitice leží v zemědělsky intenzivně obhospodařovaném území, stranou hlavních dopravních tras v prostředí, jemuž odpovídá i nižší poptávka po rodinném bydlení, bez přijatelného standardu technické vybavenosti a s omezenou dostupností vyšších veřejných i komerčních služeb.
- Rozsah ploch určených návrhem ÚP k bydlení vyplývá z rozvojového potenciálu území a zároveň reaguje na zájem vlastníků pozemků. K posílení obytné funkce využívá pozemky výhradně v návaznosti současně zastavěného území. Lokality ve volné krajině, které přirozeně nerozvíjejí současné osídlení, nebyly návrhem akceptovány. Všechna sídla jsou zastavěna velmi intenzivně v centrálních částech, které tvoří nejstarší zástavba. V okrajích zastavěného území se vyskytují četné proluky, kterými vyniká zejména sídlo Hřiby, s nejvyšším podílem nové zástavby. Územní plán v souladu s §55 stav. zákona usměrňuje rozsáhlejší plochy z původního ÚP do výhledového období, až budou zastavěny pozemky v prolukách navazujících bezprostředně na současnou zástavbu.
- Územní plán byl zpracován na základě prověření rozvojových možností obce a analýzou limitů jejího rozvoje - s posouzením požadavků zadavatele i vlastníků pozemků, kteří mají zájem o výstavbu .
- Naplněním rozvojových ploch v návrhovém období lze podpořit nárůst obyvatel rozvojem bytového fondu o 60 rodinných domů, což lze předpokládat při dosavadním tempu výstavby /cca 20RD během desetiletí/ až v delším časovém horizontu. Dostupnější cenová hladina nemovitostí v menší obci může spolu s příznivým životním prostředím představovat optimální volbu pro příliv nového obyvatelstva. Vymezením výhledových územních rezerv je zároveň vytvořen dostatečný prostor pro dlouhodobější platnost ÚP.
- ÚP určuje funkční a základní prostorovou regulaci území a rozvoj hlavních funkčních složek. Definuje limity využívání území - a ochranu kulturních památek, přírody a nerostného bohatství včetně liniových prvků technické infrastruktury.
- **Z hlediska přírodních hodnot** spočívá návrh zejména v zajištění podmínek pro ochranu krajinných prvků, které jsou ze zákona považovány za významné. Ve Viticích se jedná zejména o údolní nivy Bylanky a Chotýšského potoka až k lesnímu komplexu Brník. V okolní krajině jsou vymezeny prvky místního ÚSES pro zajištění obnovy harmonické krajiny . Územní plán předkládá návrh opatření pro ochranu a obnovu ekologických hodnot návrhem podmínek využití ploch vymezených jako ÚSES tak, aby biokoridory fungovaly v celém průběhu.
- Správní území Vitice se vyznačuje zemědělským charakterem krajinného zázemí. Hospodaření s krajinou bylo základním prvkem jejího formování. Návrh vymezuje maximální možné zásahy do krajiny, které jsou akceptovatelné a nemají zásadní vliv na hodnotu území.

- **Z hlediska kulturních hodnot** je ÚP Vitice postaven na respektování současné jedinečnosti území, zachování urbanistické struktury a kompozice historické zástavby s dominantou kostela ve Viticích a Lipanské mohyly v Lipanech v ochranných pásmech kulturních památek.
- **Z hlediska civilizačních hodnot** ÚP Vitice zajišťuje hospodárné využívání stávající technické a dopravní infrastruktury a jejího dalšího rozvoje. Z hlediska rozvoje veřejné infrastruktury se návrh zaměřuje na realizaci potřebných inženýrských sítí ve všech sídlech správního území.

2. DŮSLEDKY NÁVRHU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ :

- **Ve vztahu k životnímu prostředí** se dá konstatovat, že navrhovaný rozvoj v malých lokalitách neovlivní kvalitu ŽP v sídlech negativním způsobem. Návrh nabízí rozvoj bydlení v příznivém obytném prostředí, v optimální dostupnosti do centra sídel -k zastávkám hromadné dopravy a veřejným službám základní vybavenosti.
- **Ovzduší** jako jedna ze složek **životního prostředí**, je negativně ovlivňováno zejména lokálními topeništi na tuhá paliva; zásadněji ho může ovlivnit až uvažovaná plynofikace, kterou územní plán zohledňuje, ale jejíž realizace je zatím nad finanční možnosti obce.
- Z důvodu zlepšení **kvality povrchových vod** je předpokladem výstavby nových rozvojových ploch připojení na vodovod a na kanalizační síť po realizaci této infrastruktury.
- **Ochrana obytného prostředí z hlediska ochrany zdraví a hlučnosti**
Opatření proti hlučnosti ze silničního provozu nejsou nutná , protože obcí neprochází transitní doprava a ani místní doprava na silnicích III.třídy nepřekračuje hlukové limity. Frekventovaná silnice I/12 prochází po severní hranici řešeného území zhruba v 2km odstupu od obytné zástavby sídel, takže na kvalitu bydlení nemá vliv. V území se kromě zemědělské výroby nenachází žádné výrobní zařízení s náročnější dopravní obsluhou.
- Z hlediska **ochrany půdního fondu** se rozvojové plochy nacházejí převážně na půdách nejvyšší kvality v třídách ochrany I.a II., které jsou převažující v celém řešeném území. Rozsáhlejší plochy převzaté z původního ÚP na půdách v I.třídě ochrany ve Hřibech, byly proto přerazeny do výhledové období jako územní rezervy. ÚP navrhuje nové plochy většinou v prolukách na okrajích zástavby nebo v zastavěném území. Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh územního plánu nedotýká.
- Z republikových priorit ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje, stanovených PÚR 2008, chrání ÚP významné kulturní hodnoty území, OP památníku bitvy u Lipan ,OP areálu kostela ve Viticích a další nemovité kulturní památky, včetně hodnotné urbanistické struktury sídel . ÚP respektuje přírodní zázemí sídel a vymezením prvků ÚSES přispívá ke zvýšení ekologické stability území.

ÚP Vitice vymezením ploch pro bydlení, ploch pro výrobu a skladování a stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území vytváří předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.

3. Požadavek na POSOUZENÍ Z HLEDISKA VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ :

- V území se nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti , které je nutno chránit. Uvažovaný rozvoj obce zachovává původní koncepci platného ÚP a nenavrhuje žádné zařízení, které spadá do kategorie staveb, kvůli nimž je požadována SEA tj. posouzení koncepce ÚP z hlediska vlivu na životní prostředí podle zák.č.100/2001Sb.

Územní limity, které vyplývají z obecně právních předpisů a které představují ochranu veřejných zájmů konkrétně ve správním území Vitice, jsou vymezeny v Koordinačním výkresu .

1. Památková péče

- **Ochranné památkové pásmo** areálu kostela sv.Šimona a Judy / ochrana pohledů/
- **Ochranné pásmo** památníku bitvy u Lipan
- **Kulturní památky:**
Vitice : 880 - areál kostela sv. Šimona a Judy s ohradní zdí a zvonici
Lipany: 818 – památník bitvy u Lipan
Chotýš : 3131- výklenková kaple P. Marie
- **Objekty drobné architektury::**
V grafické příloze jsou zachyceny objekty drobné architektury – kapličky, zvoničky, kříže a pomníky, které jsou rovněž hodny zvýšené péče a ochrany
- **Požadavky archeologického průzkumu**
Při projektování staveb, jejichž realizací dojde k výrazným zásahům do stávajícího terénu, je nutno zažádat o vydání stanoviska příslušný orgán památkové péče .

2. Ochrana přírody

- Památný strom - soliterní lípa malolistá na návsi v Dobrém Poli p.č. 1553/2
- Památný strom – hrušeň obecná čp.193 k.ú. Hřiby
- Významné krajinné prvky /neregistr./ - vodní tok Bylanka, Chotýšský potok
- louky u Nouzova v kú. Dobré Pole
- mokřady Splavcova louka v kú. Dobré Pole
- Vymezený lokální ÚSES s biokoridory a biocentry
- pro plochy ÚSES platí příslušné regulativy a veškerá omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody číslo 114 / 1992 Sb,. Změna vymezených ploch je možná při návrhu souhrnných pozemkových úprav, za předpokladu souhlasu příslušných orgánů státní správy
- Ochranné pásmo lesa - 50m od pozemků určených k plnění funkcí lesa – nezasahuje do navržených rozvojových ploch

3. Hygiena, péče o zdraví

- **Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:**
Dopravní zatížení v řešeném území pouze na silnicích III. třídy - nepřekračuje limity hlučnosti
- **Pásma hygienické ochrany**
- PHO u navržených ČOV Vitice -100m, ČOV Dobré Pole, Chotýš 50m
- **Ochranné pásmo hřbitova** je vymezeno dle zák.č.256/2001 o pohřebnictví - 100m
V OP nesmí být zřizovány zdroje pitné vody a činnosti prováděné v OP nesmí narušovat pietní místo hřbitova

4. Ochrana nerostných surovin

- CHLÚ žárovzdorných jílu Brník B3 125 600 - stanovený dobývací prostor
- Poddolované území v lok. Chotýš- Močedník /uhelné sloje z 19. stol./
Dobré Pole- Nouzov
Chotýš - Dobruš
- Sesuvné území - maloplošné lokality v k.ú. Dobré Pole a Hřiby

5. Ochranná pásma vodohospodářská

- Ochranné pásmo vodního zdroje Dobré Pole IIa, IIb. stupně
- na hranici řeš.území - PHO IIb. stupně obcí Krupá a Kouřim
- V obou pásmech je stanoven ochranný režim
- manipulační pásmo pro správu a údržbu vodních toků:
- Chotýšský potok a Bylanka - 6m od břehové čáry /pásmo je nezastavitelné/
- Území ohrožované záplavou v důsledku splachů – realizace protierozních opatření
zasakovací zatravněné pásy, protierozní zeleň , remízy a meze, ochranné valy, rigoly
pro odvedení povrchové vody , rozlivová území a retenční nádrže

6. Ochranná pásma dopravní

- silnice I. třídy - 50m od krajního pruhu vozovky na obě strany
- silnice III. třídy - 15m od krajního pruhu vozovky na obě strany

7. Ochranná pásma inženýrských sítí

VVN 110kV záměr	15m od krajního vodiče
VN 22kV elektrovedení	10m u stávajícího / 7m u nového vedení
trafostanice	20m okruh od zdroje
VVTL plynovod DN900, DN 1000	OP/BP. 12m / 200m
VTL plynovod DN300	OP/BP. 4m / 40m
produktovod , ropovod	OP 300m
dálkový telekomunikační kabel DOK	2-3m

8. Požadavky civilní ochrany

- **Požadavky civilní ochrany** vyplývají z vyhlášky č.380/2002Sb.o zabezpečení integrovaného záchranného systému I.
- Úkrytí obyvatelstva je řešeno v protiradiačních úkrytech budovaných svépomocí obytného objektu. Pro tyto případy jsou zpracovány na OÚ plán ukrytí. Seznamem krytů disponuje obec. Jako kryt je evidován např. objekt jídelny ve školním areálu areálu. Pro žactvo do 15 let jsou požadovány speciální úkryty s ohledem na provoz školských zařízení ve Viticích. Sklepními prostory jsou vybaveny bytové objekty a část rodinné zástavby. Při nové výstavbě se počítá, že min. 20% rodinných domů bude podsklepených a využitelných jako úkryt.
- Vymezení záplavových oblastí se Vitic nedotýká, protože územím neprotéká žádný významný vodní tok se stanovenou hranicí záplavového území Q100. Obec má zpracovaný záplavový plán pro případ ohrožení v důsledku splachů ze svažitých polí, protože většina zoraných pozemků v bezprostředním okolí sídel postrádá protierozní opatření. Z tohoto důvodu byla zástavba v 80. letech postižena částečným zaplavením, které způsobilo škody na majetku. Území ohrožované zaplavením je vyznačeno v grafické příloze 1:10000 včetně směru proudění povrchové vody. Zároveň jsou vymezeny plochy pro realizaci protierozních opatření v krajině.
- Systém varování je v obci zajištěn pomocí místního rozhlasu a sirény, umístěné ve Viticích mezi hospodou a domem s pečovatelskou službou .
- Jako evakuační místo nebo sklad humanitární pomoci může sloužit školní jídelna. Ostatní požadavky civilní ochrany jako zabezpečení zdravotnických služeb, nouzové ubytování, apod. nejsou v obci situovány.
- Místa , kde by se skladovaly nebezpečné látky se v obci nevyskytují.
- Jako nouzové zdroje pitné vody mohou sloužit instalované automaty pitné vody nebo voda z cisterny.
- Únikovou dopravní cestou je pro obyvatele hlavní silniční trasa Praha- Kolín I/12, ve vlastní obci pak všechny stávající silnice III. třídy, které se k této silnici připojují.
- Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb slouží nový zákon o pohřebnictví č.256/2001, potřeby obce zajišťuje obecní hřbitovy u obce Chotýš a Dobré Pole.
- Z hlediska ohrožení požárem je obec zabezpečena vodou z vodních ploch a nádrží v jednotlivých sídlech. V Dobrém Poli rybník Kamenka, u Vitic rybník Ledce a nádrž ve školském areálu, v Chotýši koupaliště a malé rybníčky v Lipanech a Hříbech. Kubatura a využitelná kapacita těchto zdrojů vyhovuje obsahu požárních nádrží, požadovaný zmíněnou ČSN. V případě nutnosti lze uvažovat s odběry z vodních toků Bylanky a Chotýšského potoka. Zde by bylo nutné zajistit potřebnou akumulaci a příjezd požární techniky.

e - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF

1 Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1994 a prováděcí vyhlášky č. 13/1994 Sb.

Přehled záborů zemědělského půdního fondu

Navržené rozvojové plochy dosud neposuzované

Ozn.	kultura	BPEJ	třída ochrany	rozsah/ha	účel využití
VITICE					
1	orná	3.10.10	II	0,23	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
2	louka	3.56.00	IV	0,10	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
3	zahrada	2.30.11 2.10.00	IV I	0,04 0,02 0,06	BYDLENÍ VENKOVSKÉ v zastavěném území
4	orná sad	2.10.00 2.30.11 2.30.11	I IV IV	2,12 0,45 0,81 3,38	PASTVINA CHOVATELSKÝ AREÁL část v zastavěném území
HŘIBY					
5	zahrada	2.02.00	I	0,35	BYDLENÍ VENKOVSKÉ
CHOTÝŠ - MOČEDNÍK					
6	orná	3,11.10	III	0,18	VÝROBA, SKLADOVÁNÍ
7	orná louka	3.42.10 3.42.10 3.11.10	V V II	0,14 0,08 0,12 0,34	SMÍŠENÉ OBYTNÉ část v zastavěném území
8	zahrada	3.42.10	V	0,31	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
9	zahrada, orná	3.14.00	II	0,03 0,23 0,26	SMÍŠENÉ OBYTNÉ část v zastavěném území
LIPANY					
10	orná	2.10.00	I.	0,61	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
DOBRÉ POLE					
11	orná	3.30.01 3.14.00	III. II.	0,10 0,08 0,18	BYDLENÍ VENKOVSKÉ
12	louka	3.44.10	IV.	0,12	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
13	orná	3.44.10	IV.	0,26	VÝROBA, SKLADOVÁNÍ
14	sad	5.52.11 5.48.11	IV. IV.	0,16 0,22 0,38	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
nové plochy celkem záborů ZPF návrh 6,76 ha /v zastavěném území 2,09ha/					
třídy ochrany I./ 3,10ha, II./ 0,69ha, III./ 0,28ha, IV./ 2,16ha, V/ 0,53ha					

Rozvojové plochy převzaté z platné ÚP dokumentace

Ozn.	kultura	BPEJ	třída ochrany	rozsah/ha	účel využití
VITICE					
21	ostatní	3.56.00	IV	0,23	ČOV VITICE s přístupovou MK v zastavěném území
22	orná	3.08.10	III	0,64	SMÍŠENÉ OBYTNÉ část v zastavěném území
23	zahrada, louka	2.02.00 2.10.00	I I	0,37 0,15 0,52	BYDLENÍ VENKOVSKÉ v zastavěném území
HŘIBY					
24	zahrada	2.02.00	I	0,53	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
25	zahrada	2.02.00	I.	1,15	BYDLENÍ VENKOVSKÉ část v zastavěném území
26	orná	2.02.00	I.	1,24	BYDLENÍ VENKOVSKÉ část v zastavěném území
CHOTÝŠ - MOČEDNÍK					
27	orná	3.11.10	III.	0,53	VÝROBA, SKLADOVÁNÍ
28	zahrada, orná	3.11.10	III.	0,12 0,24 0,36	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
LIPANY					
29	orná	2.10.00	I.	1,05	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
DOBRÉ POLE					
30	zahrada sad	3.14.00	II.	0,35	BYDLENÍ VENKOVSKÉ v zastavěném území
31	zahrada sad	3.14.00	II.	0,18	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
32	orná	3.44.10	IV.	0,23	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v zastavěném území
převzaté plochy celkem zábory ZPF návrh 7,01 ha /v zastavěném území 4,85ha/					
třídy ochrany I./ 4,49ha, II./ 0,53ha, III./ 1,53ha, IV./ 0,46ha					

- Zábory zemědělského půdního fondu jsou znázorněny v grafické příloze č.6 Vyhodnocení záborů ZPF 1:5000 a vyčísleny v samostatné tabulce. V grafické příloze jsou zachyceny hranice a označení BPEJ a hranice skutečně zastavěného území. ÚP vymezuje hranici současně zastavěného území aktuálně k datu 1.10.2012. Výkres zachycuje i meliorační zařízení, jejichž funkčnost je v návrhu zajištěna..

- Ochrana ZPF se posuzuje podle **zákona č. 334/1994, prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb.** a dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP/1996, který se týká vyhodnocení ZPF dle pěti kvalitativních tříd ochrany. Vyhodnocení záborů je zpracováno pro celou plochu, která má být stavbou dotčena. Vyhodnoceny byly všechny pozemky s odlišením ploch v zastavěném území .
- Zábory půdního fondu se týkají **rozvoje ploch obytné zástavby, výroby a technické infrastruktury** včetně nezbytných přístupových komunikací. Z hlediska časové etapizace se jedná o plochy zařazené v návrhovém období. **Pro rozvoj** byly zařazeny především pozemky v prolukách stávající zástavby situovaných u místních nebo účelových komunikací. Převážná část rozvojových ploch byla převzata z platného územního plánu, z nichž některé zatím nebyly zastavěny. Nově byly v návrhu zohledněny pozemky vlastníků , kteří chtějí stavět pro vlastní potřebu v rozsahu 1-2 RD.
- Vzhledem k značnému rozsahu původně navrhovaných ploch byly některé z lokalit, které jsou náročné na zainvestování, přeřazeny do výhledového období jako územní rezervy. Jedná se o plochy, které byly již vyhodnocovány z hlediska záborů ZPF. Jejich rozsah je však s přihlédnutím k demografickému rozvoji a stavební aktivitě neadekvátní současným potřebám rozvoje obce a z pohledu novely stavebního zákona platné od 1.1.2013 není odůvodnitelný. Jedná se zejména o území sídla Hřiby, které poskytuje do budoucna rozsáhlé plochy pro rozvoj , ale většinou na půdách nejvyšší I.třídy kvality.
- **Kvalita půdy** posuzovaná u zabíraných ploch podle 5 tříd ochrany je ve správním území Vitic hodnocena převážně vyššími stupni ochrany vzhledem k tomu, že tyto půdy jsou zastoupeny v zastavěném i zájmovém území ve zvýšené míře. Zejména severní část řešeného území na k.ú. Hřiby a Lipany, zčásti i Vitice se nachází v jedné z našich nejúrodnějších oblastí, kde převládají půdy ve vyšších třídách ochrany I.a II. Návrh se malým podílem dotýká i pozemků s melioracemi.
- Nový územní plán přebírá zásadní rozsah rozvojových ploch z platného územního plánu, který vytyčil základní urbanistickou koncepci a rozvojové možnosti Vitic. Zastavitelné plochy jsou situovány, většinou v prolukách zastavěného území, při okrajích zástavby. Některé z dříve navrhovaných zastavitelných ploch jsou již rozparcelované a rozestavěné /Vitice, Hřiby a Dobré Pole/.
- Potenciální rozvojovou zónou do výhledu zůstává území na západním okraji Hřibů, které má příznivé předpoklady k bydlení, ale které vyžaduje náročnější zainvestování. Oproti navrženým plochám z platného územního plánu je v současnosti kladen větší důraz i na rozvoj menších sídel Chotýše s Močedníkem .
- Ve vyhodnocení záborů územního plánu jsou nové rozvojové plochy, které dosud nebyly posuzovány orgánem ochrany ZPF, barevně odlišeny. Celkové zábory zahrnují všechny zastavitelné plochy navržené nově i převzaté z původní schválené dokumentace ÚP.
- **Celkový rozsah nových zabíraných ploch ve Viticích činí v návrhu 6,76 ha, z toho 2,09 ha v zastavěném území.**

Plochy převzaté z platné ÚPD mají výměru 7,01ha / v zastavěném území 4,85ha/.

2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh územního plánu Vitice se z hlediska funkčního rozvoje **nedotýká záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa.** Kromě lesního komplexu Brník v jihozápadní části území jsou PPFL v území zastoupeny v menších enklávách zejména podél vodních toků, kudy procházejí i plochy ÚSES. Do kontaktu se zástavbou se téměř nedostávají.

Registrační list územního plánu nebo jeho změny

Název:	Územní plán Vitice
Řešené území:	kú. Vitice, Dobré Pole, Hřiby, Chotýš, Lipany

Číslo /kód:.....

Pořizovatel: Obecní úřad Vitice

Vydávající orgán : zastupitelstvo obce Vitice

Zhotovitel : jméno a příjmení nebo obchodní firma: ing. arch. Dáša Tůmová

identifikační číslo: 16171926

Projektant: ing.arch.Dáša Tůmová, č.autorizace 00923

Etapy	Akce	Datum:	Pozn.
Zahájení prací	Rozhodnutí o pořízení ÚP	18.5.2010	Usnesení č.3/2010
Zadání nebo zpráva o uplatňování ÚP	schválení	26.9.2012	Usnesení zastupitelstva obce
Územní plán nebo jeho změna	nabytí účinnosti		
Ukončení platnosti popřípadě zrušení celého opatření nebo jeho části	ke dni		

Měřítko hlavního výkresu: 1:5000, 1:2880

Dokumentace je přístupná na webové stránce : www.vitice.cz

Záznam proveden dne:.....

Zaznamenal:.....

Telefon: OÚ 321 674 681

e-mail: obecni-urad-vitice@quick.cz