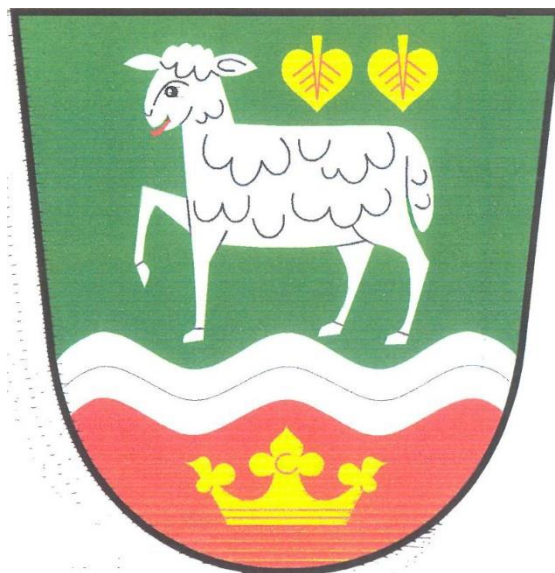


ÚZEMNÍ PLÁN VYSOKÝ ÚJEZD

NÁVRH ZADÁNÍ



Zpracováno v souladu s § 47 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a dle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel:

Městský úřad Beroun
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum
Ing. arch. Dana Vilhelmová
oprávněná úřední osoba pořizovatele

Zpracovatel ÚP:
(projektant)

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování rozvoj územní stavební právo

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Vysoký Újezd

Určený zastupitel:

Miloslav Kratochvíl, starosta

Datum zpracování:

srpen 2019

Úprava po projednání:

Datum schválení ZO:

OBSAH:**OBEČNÉ ÚDAJE****I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÝ ÚJEZD****II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ**

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- e) požadavek na zpracování variant řešení
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Shora uvedené body části II. zahrnují

- upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 pod č. 276 (dále jen PÚR), jako závazného územně plánovacího podkladu a nástroje územního plánování,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných 7.2.2012, které nabyly účinnosti dne 22.2.2012, ve znění 1. Aktualizace vydané dne 27. 7. 2015, ve znění 2. Aktualizace vydané dne 26. 4. 2018 Zastupitelstvem Středočeského kraje (dále jen ZÚR).
- upřesnění požadavků vyplývajících ze 4. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Beroun (dále jen ÚAP Beroun) z roku 2016 a z doplňujících průzkumů a rozborů.
- další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

OBEČNÉ ÚDAJEIdentifikační údaje, vymezení řešeného území:

Řešeným územím je správní území obce Vysoký Újezd u Berouna [kód obce: 78449], katastrální území Kozolupy [kód obce: 671967], Kuchař [kód obce: 676942].

Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
ORP:	Beroun
Počet částí obce:	3
Počet katastrálních území:	3
Výměra:	1155 ha (k 31.12.2018),
Počet obyvatel:	869 (k 31.12.2018)
Nadmořská výška:	432 m n.m.

Sousední obce: Bubovice, Chýnice, Karlštejn, Loděnice, Lužce, Mezouň, Mořina, Nučice, Roblín, Tachlovice,

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÝ ÚJEZD

Pořízení územního plánu Vysoký Újezd vychází z **vlastního podnětu obce** na základě usnesení Zastupitelstva obce Vysoký Újezd ze dne Usnesení ZO č. 1/2018 z 22.02.2018. Žádost o pořízení doručena pořizovateli 26.03.2018.

Obec Vysoký Újezd u Berouna má územní plán schválený 28.04.2005, ve znění Změn č. 2, 3, 4, 5, 6:

- Změna č. 2 nabyla účinnosti 14.10.2011
- Změna č. 3 nabyla účinnosti 6.7.2010
- Změna č. 4 nabyla účinnosti 5.12.2013
- Změna č. 5 nabyla účinnosti 25.12.2014
- Změna č. 6 nabyla účinnosti 25.11.2016

Podle stavebního zákona (§188) v platném znění územní plány obcí schválené před 1.1.2007 lze do 31.12.2022 podle tohoto zákona upravit, projednat a vydat, jinak pozbydou platnosti. Vzhledem ke stáří současného územního plánu obce a k požadavkům na dílčí změny koncepce rozvoje území obce, které se nedají zahrnout do tzv. úpravy, rozhodlo zastupitelstvo obce pořídit nový územní plán.

Tento návrh zadání bude projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

Územní plán bude v souladu s ustanovením § 43 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) vydán pro vymezené území s prvky regulačního plánu.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

vyjádřené v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Respektovat stávající sídelní strukturu obce, jejímž **těžištěm budou i nadále 3 původně samostatná sídla Vysoký Újezd, Kuchař a Kozolupy**, která jsou jasně prostorově vymezená a zachovávají si každé svou specifickou identitu danou jejich jedinečným historickým vývojem. Zamezit nežádoucímu propojování sídel. Na území obce nezakládat žádná nová sídla.

Umožnit **přiměřený rozvoj a intenzifikaci využití sídel Vysoký Újezd, Kuchař a Kozolupy**, s cílem jejich dlouhodobé stabilizace jako pilířů sídelní struktury obce. Ostatní drobná izolovaná sídla na území obce zachovat a dále plošně nerozvíjet, ani nijak neposilovat jejich význam v sídelní struktuře.

Sídlo Vysoký Újezd rozvíjet jako správní, kulturní a společenské středisko celé obce, s koncentrací aktivit a zařízení občanského vybavení sloužících celé obci, všem jejím obyvatelům, jakož i návštěvníkům obce.

V sídlech Kuchař a Kozolupy navrhnout pouze dílčí rozvoj směřující toliko k urbanistickému dotvoření těchto sídel.

Zajistit bezpečnou bezmotorovou dostupnost (vedenou mimo silnice) ze sídel **Kuchař a Kozolupy** do jádrového sídla Vysoký Újezd, které Kuchaři a Kozolupám poskytuje zázemí téměř veškerého občanského vybavení. K pěšímu a cyklistickému propojení sídel Kozolupy a Vysoký Újezd využít přednostně krajinnou osu Karlického potoka.

Prověřit **přímé pěší a cyklistické propojení Kuchaře a Kozolup** volnou krajinou mimo silnici vedoucí přes Trněný Újezd.

Respektovat **převážně zemědělský charakter volné krajiny** obce Vysoký Újezd, přitom ale zvyšovat ekologickou, estetickou a rekreační hodnotu volné krajiny, zejména členěním dnes plošně rozsáhlých půdních bloků novými cestami s doprovodnými alejemi/stromořadími, remízy a dalšími přírodními prvky, a dále důslednou ochranou niv vodních toků, včetně drobných a občasných.

Zlepšit **prostupnost volné krajiny mezi sídly Vysoký Újezd, Kuchař a Kozolupy navzájem a ze sídel Vysoký Újezd, Kuchař a Kozolupy do okolních nejbližších obytných sídel** na území sousedních obcí. Doplněním nových cest ve volné krajině posílit zároveň její ekologickou, estetickou a rekreační hodnotu.

Posilovat **rekreační vazby** všech třech obytných sídel Vysoký Újezd, Kuchař a Kozolupy **na území CHKO Český kras**, zejména pak na Svatý Jan pod Skalou a Lomy Amerika.

Cílem dalšího vývoje v území je **stabilizace a rozvoj ploch** bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání tak, aby byl umožněn **přirozený rozvoj sídla**.

Míru plošného rozvoje obce **citlivě uvážit**, zejména s ohledem na ochranu historických hodnot, **únosnost, kapacity a dostupnost veřejné infrastruktury**, především **základního občanského vybavení**, dopravní a technické infrastruktury.

Chránit a ctít významné dochované hodnoty urbanistické, architektonické a kulturně historické.

Chránit významné dochované hodnoty krajinné i přírodní, v území zastavěném i nezastavěném.

Chránit a dále posilovat **územní vazby obce na město Beroun**.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce

Územní plán bude respektovat a posilovat veškeré **krajinné, civilizační a kulturně historické hodnoty**, které po staletí vytvářejí identitu obce.

Požadavky na ochranu přírodních/krajinných hodnot

Chránit a respektovat území **CHKO Český kras** jako území se zvýšenými nároky na ochranu krajinného rázu a na zachování vzhledu a typických znaků oblasti, na zachování ekologických funkcí území a přírodních hodnot. Přitom k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření, rozvržení lesů a zemědělských pozemků, její vegetační kryt a rozmístění sídel (viz dlouhodobý cíl *Plánu péče o CHKO Český kras na období 2010–2019*).

Neumožňovat územním plánem žádné změny ve využití území, které by mohly ohrozit zájmy ochrany přírody a krajiny na území CHKO.

Chránit část území obce zasahující do **EVL Karlštejn-Koda** a sousedící s **EVL Štoly Velké Ameriky** před jakýmkoli změnami ve využití území, které by mohly ohrozit celistvost a předmět ochrany EVL.

Maloplošná zvláště chráněná území na území obce respektovat jako plochy přírodního charakteru, určené k trvalému zachování přírodních procesů.

Chránit před zastavěním, jakož i před jinými změnami, které by mohly znemožnit či zásadně ztížit budoucí využití nerostných surovin, území určená pro ochranu ložisek.

Chránit **údolní nivu Karlického potoka** jako významnou krajinnou osu prořezávající okolní intenzivně zemědělsky obhospodařovanou krajinu. Nivu potoka chránit především před zástavbou, orbou a jiným nevhodným hospodařením a využitím. Vytvářet podmínky pro dosažení maximální možné retenční kapacity nivy.

Chránit i nivy dalších **drobných a občasných vodotečí**, včetně **pramenišť**, na území obce, před zastavěním, orbou a jiným potenciálním narušením jejich hydrologického režimu. Maximum možné plochy nivy ponechat přírodním a hydrologickým procesům a tím přispět ke zvýšení retenční kapacity krajiny.

Chránit **záhumenicovou krajinu** drobného měřítka mezi zástavbou Kozolup a nivou Karlického potoka. Chránit tuto část volné krajiny jako krajinu zahrad, sadů a malých poliček a luk uchráněnou před velkoplošným zemědělským hospodařením.

Chránit všechny **remízy, meze a plochy lesa** v jinak převážně zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině.

Vytvářet podmínky pro ochrany **kompozičně a historicky významných alejí** na území obce: Alej hrušní obecných podél silnice III/10120 mezi Vysokým Újezdem a Kuchařem a Alej ořešáků královských podél silnice III/11613 mezi Kamenným vrchem a lomem Velká Amerika.

Chránit všechny **plochy lesa a** na území obce jakožto významnou přírodní hodnotu v jinak převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované volné krajině obce. Nepřipustit jakékoli záborů lesa.

Požadavky na ochranu kulturních hodnot

Prostřednictvím návrhu plošného a prostorového uspořádání chránit, umožnit případnou rehabilitaci a umožnit uplatnění následujících **urbanistických, architektonických a kulturních hodnot** na území obce, zajistit jejich pozitivní uplatnění v prostorové scéně a obrazu sídel a krajiny:

- Nemovitě kulturní památky: zámek Vysoký Újezd, Kaplička Vysoký Újezd, Venkovský statek č.p. 9 Kuchař
- Urbanistické hodnoty: dochovaná historická struktura zástavby jader sídel Vysoký Újezd, Kuchař i Kozolupy
- Architektonicky a historicky cenné stavby: boží muka na malé návsi ve Vysokém Újezdu, kaple sv. Antonína Paduánského Vysoký Újezd, výklenková kaple na návsi v Kuchaři, historická obecní studna na návsi v Kuchaři, výklenková kaple na návsi v Kozolupech, výklenková kaplička u silnice na Kamenném vrchu, křížek u silnice z Vysokého Újezdu do Kuchaře, křížek u Kozolup u silnice na Bubovice.

V rámci urbanistické koncepce zohlednit u regulace okolních ploch průhledy na předmětné stavby, spolu s tím uspořádat okolní veřejná prostranství. Plošnou regulaci přizpůsobit formě objektů tak, aby se jejich využití nedostávalo do střetu s jejich formou.

Chránit kompozičně významná veřejná prostranství a rozvíjet jejich začlenění do struktury sídel:

- historická návěs (Tyršova návěs) ve Vysokém Újezdu
- malá návěs V Chaloupkách / U Pomníku ve Vysokém Újezdu
- historická návěs v Kuchaři
- historická návěs v Kozolupech

Chránit jejich nezastavitelnost, chránit a dotvářet jejich prostorové vymezení a vytvářet podmínky pro jejich společenské a rekreační využití (mimo jiné nastavením podmínek pro využití zástavby po jejich obvodu).

Požadavky na ochranu civilizačních hodnot

Stávající stavby a areály **základního občanského vybavení** (zejména ZŠ a MŠ, obecní úřad, sportovně společenský areál Sokolovny, sportovní a dětská hřiště, hřbitov) chránit jako civilizační hodnoty území obce, které zvyšují kvalitu života v obci a posilují její soběstačnost a sebeobslužnou funkci.

Stabilizovat plochu **golfového hřiště** jako specifickou infrastrukturu rekreace a cestovního ruchu, která se podílí na utváření image obce.

Respektovat plochu veřejného vnitrostátního **Letiště Bubovice** přesahující na území obce Vysoký Újezd.

Respektovat a stabilizovat plochu **železniční trati Praha – Rudná u Prahy – Beroun**.

Respektovat a stabilizovat plochu **železniční vlečky** z Nučic do Lomu Mořina.

Respektovat a dále rozvíjet, v souvislosti s návrhem rozvoje sídel, kapacitně i kvalitativně rozvinuté **systemy technické infrastruktury** na území obce, které zajišťují vysokou kvalitu života a životního prostředí obyvatel obce.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Společné požadavky na urbanistickou koncepci

- ❖ Na celém území obce prověřit stávající **využití zastavěného území**, prověřit možnosti zastavění a intenzifikace proluk. Tím předcházet záborům volné krajiny.

- ❖ Navrhnout rozvoj území a stanovit **podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch včetně etapizace** tak, aby se rozvoj obce realizoval časově i prostorově koordinovaně.
- ❖ **Rozvoj nových zastavitelných ploch** situovat přednostně do míst s dobrým a přímým napojením na existující dopravní a technickou infrastrukturu a v dostupnosti základního veřejného občanského vybavení a veřejných prostranství ať již existujících nebo navrhovaných. Přitom respektovat *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier – Šindlerová – Vorel, 2016)*.
- ❖ Pro všechny vymezené zastavitelné plochy stanovit **prostorovou regulaci zástavby** tak, aby prostřednictvím ní
 - byla zajištěna ochrana kulturně historických hodnot území obce a zejména venkovského charakteru zástavby všech sídel na území obce, a to zejména stanovením maximální výšky/podlažnosti zástavby, struktury a charakteru zástavby, případně také tvarů střech či základních pravidel pro umístování staveb na pozemcích (s využitím možnosti stanovení prvků regulačního plánu v územním plánu)
 - bylo zajištěno hospodárné využívání území, a to stanovením rozmezí velikostí a maximální zastavitelnosti stavebních pozemků zejména pro rodinné domy a aby bylo zabráněno možnosti scelování pozemků umožňujících neúměrné plošné zastavění pozemků
- ❖ Vytvořit podmínky pro možný další rozvoj místně vhodných **podnikatelských a ekonomických aktivit**, které rozšíří nabídku pracovních příležitostí přímo v obci a zvýší atraktivitu obce pro trvalé bydlení a přispějí ke stabilizaci obyvatelstva v dlouhodobém výhledu. Umožnit rozvoj drobného podnikání a jiných nebytových funkcí i v obytné zástavbě, jako doplňkové k bydlení, za podmínky, že tyto činnosti nenaruší pohodu bydlení v daných plochách bydlení.
- ❖ Stanovit **etapizaci z důvodu zajištění logického postupu výstavby** směrem od zastavěného území do volné krajiny.
- ❖ Provéřit stanovení **podmíněnosti dalšího rozvoje obytné zástavby** předchozí realizací vybraného základního občanského vybavení, dopravní či technické infrastruktury, zejména prověřit podmíněnost: navýšením kapacity MŠ a ZŠ, přímým napojením obce Vysoký Újezd na dálnici D5, dopravním napojením rozvojových ploch bez nutnosti průjezdu historickým jádrem obce Vysoký Újezd (Tyršova náves) ad.
- ❖ Stanovit koeficient zeleně u nových zastavitelných ploch.
- ❖ **Novou rekreační zástavbu** dále nenavrhovat.
- Vycházet z principu integrovaného a komplexního rozvoje území se zachováním rázu a hodnot území v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. (16,16a PÚR)
- Nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit (ZÚR);
- Rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj (ZÚR).
- Neumísťovat stavby a plochy v rozporu s krajinným rázem (výškové stavby, větrné elektrárny a pod.) (ZÚR).
- Provéřit rozvojové plochy vymezené v původním územním plánu obce

Požadavky na řešení urbanistické koncepce sídla Vysoký Újezd

Novým územním plánem vytvořit podmínky pro vznik **“zahradního města Vysoký Újezd”**, vyznačujícího se:

- jasně čitelným systémem veřejných prostranství s jednoznačnou významovou hierarchizací a s jasnou vazbou mezi obytnými územími a občanským vybavením
- jednoznačně urbanisticky definovaným a dobře dostupným centrem s koncentrací občanského vybavení a dalších obslužných funkcí pro všechny obyvatele celé obce, a to v těžišti zástavby sídla
- koncentrickým a co nejsoudržnějším uspořádáním zástavby
- pěší dostupností základního občanského vybavení z míst bydliště
- perfektní prostupností sídla pro pěší a cyklistický pohyb
- správnou etapizační rozvoje zástavby.

Vytvořit podmínky pro možné dokončení **rozestavěné 1. etapy rozvoje bydlení** a podmínek **následné 2. etapy** rozvoje bydlení navrženého v současně platném ÚPO Vysoký Újezd a to ve vazbě na kapacity a dostupnost veřejných infrastruktur a při respektu k principům udržitelného rozvoje a sociální soudržnosti komunity obyvatel obce.

Prověřit **podmíněnost dalšího rozvoje obytné zástavby** ve východní a jižní části Vysokého Újezdu přímým napojením sídla Vysoký Újezd na dálnici D5.

Optimalizovat kompletně **systém veřejných prostranství** navržený v platném ÚPO Vysoký Újezd s těžištěm v historické návsi (Tyršova návěs), jasně diferencovat prvky systému na pobytová prostranství (náměstíčka, plácky, parkové prostory) a jejich propojení (ulice), plošně redukovat blíže nespecifikované a neurčité zelené pásy mezi zahradami, optimálně je pak přičlenit k soukromým zahradám přilehlých rodinných domů. Systém veřejných prostranství dále významově hierarchizovat.

Plošnou a prostorovou regulací důsledně **chránit dochovaný historický charakter zástavby historického jádra** Vysokého Újezda, tj. kompaktní a poměrně husté zástavby kolem Tyršovy návsi, včetně zachování robustního pásu záhumeních zahrad po obvodu zástavby návsi, a domkářské zástavby V Chaloupkách.

Plošnou regulací v historickém jádru sídla Vysoký Újezd (kolem Tyršovy návsi a kolem malé návsi U Pomníku) umožnit flexibilní využití zástavby i pro občanské vybavení a případně i další nebytové funkce tak, aby mohla být posílena role historického jádra Vysokého Újezda jako těžiště a centrum celé obce Vysoký Újezd.

Využití **areálu zámku** nastavit dostatečně široce, včetně možnosti využití pro širší spektrum občanského vybavení, aby mohl být využit potenciál kapacitní stavby přímo v jádru obce. Přitom reflektovat památkovou ochranu a hodnotu zástavby zámku i přilehlé zámecké zahrady.

Stabilizovat plochy **občanského vybavení** v jádru obce (obecní úřad, ZŠ+MŠ, sportovní areál Sokolovna, požární zbrojnice).

Stabilizovat golfový areál a zabývat se vytvořením možností jeho veřejné průchodnosti pro pěší a cyklistický pohyb.

Nepřipouštět další plošný rozvoj sídel **Višňovka a V Americe**.

Stabilizovat chatovou osadu **V Hačkách** na individuální rekreaci v chatách a nepřipustit její intenzifikaci ani možnost konverze této chatové osady na bydlení ani jakýkoli plošný rozvoj pro individuální bydlení i rekreaci, a to i přes možnost dopravního napojení z území obce Loděnice.

Respektovat a stabilizovat **plochu golfového hřiště**, možnost zástavby nadzemními stavbami přitom umožnit pouze při východním vstupním prostoru areálu, ve vazbě na stávající stavbu zázemí hřiště a parkoviště, tj. v bezprostřední návaznosti na zástavbu historického jádra Vysokého Újezdu. Zásadně nepřipouštět rozptýl zástavby volně v ploše areálu golfového hřiště.

Prověřit možnost **veřejného zprostupnění** napříč dnes veřejnosti nepřístupného areálu **golfového hřiště** a snížit tak současný nežádoucí bariérový efekt areálu pro veřejnou prostupnost.

Vymezit plochu pro nový areál **základní školy s I. i II. stupněm**, s ohledem na omezené prostorové možnosti stávajícího areálu. Pamatovat přitom na splnění standardu pěší dostupnosti základní školy z míst bydliště.

Prověřit vymezení samostatné plochy pro **novou mateřskou školu** a další základní občanské vybavení (např. sportovní hřiště, obchod, služby) v jihovýchodní rozvojové části sídla Vysoký Újezd, s ohledem na posouzení podmínek pěší dostupnosti mateřské školy z míst bydliště.

Vymezit plochu pro další **sportovní hřiště (do 1 ha)** v jižní části sídla, aby byly zajištěny podmínky pěší dostupnosti sportovního hřiště z místa bydliště.

Vytvářet ve Vysokém Újezdu podmínky pro rozvoj **infrastruktury pro rekreaci, sport a cestovní ruch**, navázané na specifický areál golfového hřiště.

Vymezit plochu pro novou hasičskou zbrojnicí v sídle Vysoký Újezd.

Řešit **měkký přechod zastavěného území sídla Vysoký Újezd do otevřené krajiny**, zejména eliminovat současný bezprostřední kontakt soukromých zahrad rodinných domů a orné zemědělské půdy.

Požadavky na řešení urbanistické koncepce sídla Kuchař

Při návrhu urbanistické koncepce respektovat specifický **charakter sídla Kuchař** jako drobného venkovského sídla s malým rozvojovým potenciálem, zejména s ohledem na malou populační velikost sídla a téměř úplnou absenci občanského vybavení přímo v sídle.

Zachovat a chránit **charakter sídla Kuchař** jako malé zemědělské vesnice s kvalitním krajinným zázemím. Zachovat čistě **venkovský charakter zástavby** sídla.

Upřednostnit doplnění proluk a oboustranné obestavění ulic, prověřit vhodnost vymezení zastavitelných a výhledových ploch vymezených v platném územním plánu. Zcela nové plošně rozsáhlé zastavitelné plochy nad rámec zastavitelných a výhledových ploch z platného územního plánu nenavrhnout a toliko **dotvořit urbanistickou strukturu sídla**.

Umožnit flexibilní využití větších **areálů historických venkovských usedlostí a statků** také pro nebytové využití, například pro obchod, služby i nerušící výrobu, vždy však za podmínky, že toto využití nenaruší obytný charakter sídla.

Respektovat, ale dále ploště nerozšiřovat **výrobní areály** situované u železniční vlečky na jihovýchodním okraji sídla.

Prověřit vymezení plochy o velikosti cca 3000 m² pro sportovní hřiště pro obyvatele sídla Kuchař.

Plošnou a prostorovou regulací chránit charakter dochované historické zástavby velkých zemědělských usedlostí a statků kolem historické návsi v **historickém jádru** sídla. Okolní zástavbu sídla regulovat tak, aby její změny (změny staveb, dostavby v prolukách i případný plošný rozvoj) nemohly narušit tento dochovaný charakter historické zástavby.

Řešit **přechod zastavěného území sídla Kuchař do otevřené volné krajiny** s cílem snížit střety obytné zástavby sídla s dnes bezprostředně navazující intenzivně zemědělsky využívanou krajinou.

Zvýšit **rekreační hodnotu a rekreační prostupnost volné krajiny** okolo Kuchaře, zejména pak ve směrech na jihovýchod (směr Roblín) a na severozápad (směr Vysoký Újezd).

Požadavky na řešení urbanistické koncepce sídla Kozolupy

Při návrhu urbanistické koncepce respektovat specifický **charakter sídla Kozolupy** jako venkovského sídla s malým rozvojovým potenciálem, zejména s ohledem na malou populační velikost sídla a úplnou absenci občanského vybavení přímo v sídle.

Zachovat a chránit **charakter sídla Kozolupy** jako malé zemědělské vesnice s kvalitním krajinným zázemím. Zachovat převážně **venkovský charakter zástavby** sídla.

Vymezením pouze dílčích ploch přestavby či zastavitelných ploch **dotvořit urbanistickou strukturu sídla**, omezit se na doplnění proluk a oboustranné obestavění ulic. Omezit možnost plošně rozsáhlého rozvoje nové zástavby mimo zastavěné území.

Umožnit flexibilní využití větších **areálů historických venkovských usedlostí a statků** také pro nebytové využití, například pro obchod, služby i nerušící výrobu, vždy však za podmínky, že toto využití nenaruší obytný charakter sídla.

Stabilizovat a dále ploště nerozšiřovat **areál zemědělské výroby** na severním okraji sídla. Vymežit plochy pro možné vizuální odclonění zástavby areálu od navazující volné krajiny.

Plošnou a prostorovou regulací chránit charakter dochované historické zástavby velkých zemědělských usedlostí a statků i drobnější zástavby domkářů kolem ulicové historické návsi v **historickém jádru** sídla. Okolní zástavbu sídla regulovat tak, aby její změny (změny staveb, dostavby v prolukách i případný plošný rozvoj) nemohly narušit tento dochovaný charakter historické zástavby.

Řešit **měkký přechod západního a jižního okraje zastavěného území sídla Kozolupy do otevřené volné krajiny** s cílem snížit střety obytné zástavby sídla s dnes bezprostředně navazující intenzivně zemědělsky využívanou krajinou.

Chránit **záhumenicovou (zemědělskou) krajinu drobného měřítka**, včetně plochy/areálu zahradnictví, mezi východním okrajem zastavěného území sídla Kozolupy a Karlickým potokem.

Provéřit vhodné **využití bývalého vojenského areálu Kamenný vrch**, přednostně pro rekreaci či sport jako zázemí bezprostředně navazujícího rekreačně atraktivního Českého krasu.

Provéřit vymezení plochy pro **sportovní hřiště** (do 1 ha).

Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

Zpřesnit vymezení **koridoru pro umístění stavby D091 – silnice II/166: Kuchař obchvat** ze ZÚR Středočeského kraje.

Provéřit možnost **odvedení automobilové dopravy** z rozvojových ploch území Vysokého Újezda mimo historické jádro obce.

Zpřesnit vymezení **koridoru vysokorychlostní železniční dopravy VR1**, úsek Plzeň – Praha, z PÚR ČR, který je v ZÚR Středočeského kraje zpřesněn jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D200.

Stabilizovat plochu **železniční vlečky** do Mořiny a umožnit tak transport materiálu vytěženého v lomu Čeřinka po železnici.

Provéřit záměr západního **obchvatu Kozolup** a případně pro tento záměr vymežit potřebné plochy nebo koridor.

Při návrhu rozvoje zástavby (nejen obytné) zohledňovat důrazně **pěší dostupnost zastávek veřejné hromadné dopravy osob** dle *Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier – Šindlerová – Vorel, 2016)*. Vytvořit případně územním plánem podmínky pro možné doplnění zastávek, včetně návrhu šířkových a směrových parametrů komunikací umožňujících průjezd autobusů veřejné hromadné dopravy.

Stabilizovat plochu veřejného vnitrostátního **Letiště Bubovice**, zasahující částečně do katastrálního území Kozolupy.

Provéřit stanovení **podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné dopravní infrastruktury**.

V plochách s hlavním využitím pro bydlení v blízkosti silnic, železniční trati a ploch výroby stanovit podmínky pro výstavbu s ohledem na ochranu před **externalitami** (hluk, prach, otřesy).

Navrhnout podmínky pro realizaci **komunikací pro chodce**, případně pro společný pohyb **chodců a cyklistů** podél silničních průtahů a místních komunikací, včetně bezpečných přechodů.

- Vytvářet podmínky pro návaznosti různých druhů dopravy, vymežovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy. (29 PÚR)
- Doplnit místní komunikace v rozvojových plochách a na přístupech k nim, stanovit pro ně upřesňující podmínky.
- Vytvořit podmínky pro možné doplnění chybějících pěších chodníků na hlavních trasách podél silnic.
- Stanovit podmínky pro pozemní komunikace v navrhovaných lokalitách.

Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Navrhovaný rozvoj zástavby situovat přednostně v dobré dostupnosti sítě technické infrastruktury, tak aby nevyvolával nutnost náročných technických řešení napojení na síť technické infrastruktury, na zvyšování kapacit a na zajištění funkčnosti a provozuschopnosti systémů technické infrastruktury.

Chránit a rozvíjet stávající **systém zásobování vodou**, včetně vodních zdrojů a vodojemů. Na tento systém připojovat nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby. Návrh dalšího rozvoje zástavby prověřit z hlediska kapacity systému zásobování obce vodou a v případě potřeby vymežit plochy pro možné navýšení kapacity systému (nové vodojemy, nové zdroje vody atp.)

Chránit a rozvíjet stávající **systém odvádění a čištění odpadních vod** sestávající z kanalizace zakončené na ČOV Kozolupy s recipientem v Karlickém potoce. Na tento systém připojovat nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby v sídlech Vysoký Újezd, Kuchař a Kozolupy. Návrh dalšího rozvoje zástavby prověřit z hlediska kapacity

systemu odvádění a čištění odpadních vod a v případě potřeby vymezit plochy pro možné navýšení kapacity systému (rozšíření ČOV)

Zajistit v území podmínky pro **zásobování území požární vodou**, včetně vymezení ploch nádrží požární vody a garantovat k nádrži (nádržím) přístup s dostatečnými dopravními parametry pro požární vozovou techniku. Vymezit případně místa na vodovodní síti, kde lze zřídit odběrná místa požární vody, odpovídající platným předpisům.

Rozvoj **energetických systémů** bude založen na stávající koncepci dvoucestného zásobování energií (elektrická energie + zemní plyn) s podporou obnovitelných zdrojů energie.

Zpřesnit vymezení **koridoru koridor elektroenergetiky E18 Koridor pro dvojitě vedení 400 kV Hradec-Řeporyje**, z PÚR ČR. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětný koridor ještě není zpřesněn v ZÚR Středočeského kraje, je nutné vymezení koridoru koordinovat s nadřízeným orgánem – Krajským úřadem Středočeského kraje.

Zpřesnit vymezení **koridoru plynárenství P8 Koridor pro plynovod přepravní soustavy ve Středočeském kraji, vedoucí z podzemního zásobníku Háje (Příbram) k obci Drahelčice**, z PÚR ČR, který je v ZÚR Středočeského kraje zpřesněn jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu P01.

Prověřit stávající **kapacity všech systémů veřejné infrastruktury**. Navrhovaný rozvoj zástavby, který by případně tuto kapacitu přesahoval, podmínit dobudováním potřebné veřejné infrastruktury.

Zajistit podmínky k rozvoji **obnovitelných zdrojů energie** v zastavěném území obce, především k umístění fotovoltaiky na budovách ve výrobních a zemědělských areálech.

Řešit komplexně **likvidaci srážkových vod** na území obce.

Posoudit míru **omezení navrhovaného rozvoje zástavby nadzemními vedeními VN** a případně navrhnout jejich přeložky a pro tyto přeložky vymezit odpovídající plochy či koridory.

Prověřit vymezení plochy pro místní **sběrný dvůr** a svoz místního **biologicky rozložitelného odpadu**.

Prověřit stanovení **podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné technické infrastruktury**.

Prověřit kapacitu plynovodní sítě s ohledem na velikost požadovaných rozvojových ploch.

Prověřit velikost kontejnerových stání na vyřaditelné složky komunálního odpadu, popř. vymezit plochy pro umístění kontejnerů.

Požadavky na koncepci občanského vybavení

Chránit stávající dlouhodobě stabilizované a fungující areály **základního občanského vybavení** (ZŠ a MŠ, obecní úřad, sportovní areál Sokolovna, sportovní a dětská hřiště, hasičská zbrojnice, hřbitov) a za účelem jejich ochrany zvážit jejich vymezení jako samostatné plochy občanského vybavení.

Vytvořit podmínky pro zlepšení **sociální, vzdělávací a kulturní infrastruktury a služeb**, které zvýší atraktivitu obce pro trvalé bydlení a přispěje ke stabilizaci obyvatelstva v dlouhodobém výhledu.

Vymezit plochu pro nový areál **základní školy s I. i II. stupněm**, s ohledem na omezené prostorové možnosti stávajícího areálu. Pamatovat přitom na splnění standardu pěší dostupnosti základní školy z míst bydliště.

Prověřit vymezení samostatné plochy pro **novou mateřskou školu** a další základní občanské vybavení (např. sportovní hřiště, obchod, služby) v jihovýchodní rozvojové části sídla Vysoký Újezd, s ohledem na posouzení podmínek pěší dostupnosti mateřské školy z míst bydliště.

Vymezit plochu pro další **sportovní hřiště (do 1 ha)** v jižní části sídla, aby byly zajištěny podmínky pěší dostupnosti sportovního hřiště z místa bydliště.

Prověřit vymezení plochy pro **sportovní hřiště o velikosti cca 3 000 m² v sídle Kuchař**.

Prověřit vhodnost vymezení plochy pro budoucí možné rozšíření **hřbitova** v Kozolupech.

S ohledem na dynamický růst počtu obyvatel obce zvážit záměr na umístění **nového hřbitova** v jádrovém sídle Vysoký Újezd, jakožto potenciálně významného prvku posilujícího identitu obyvatel celé obce.

Respektovat a stabilizovat **plochu golfového hřiště a dál jej nerozvíjet**, možnost zástavby nadzemními stavbami přitom umožnit pouze při východním vstupním prostoru areálu, ve vazně na stávající stavbu zázemí hřiště a parkoviště,

tj. v bezprostřední návaznosti na zástavbu historického jádra Vysokého Újezdu. Zásadně nepřipouštět rozptýl zástavby volně v ploše areálu golfového hřiště.

Rozvoj občanského vybavení (veřejného i komerčního) místního významu umožnit kromě ploch explicitně vymezených pro občanské vybavení také zejména v plochách smíšených obytných v historických jádrech Vysokého Újezdu, Kuchaře a Kozolup.

Využití areálu **zámku ve Vysokém Újezdu** stanovit tak, aby umožňovalo rozmanitější soubor aktivit včetně komerčního občanského vybavení a podpořila se tak revitalizace a oživení významného areálu přímo v jádru obce.

Provéřit vymezení dalších ploch pro **občanské vybavení veřejné i komerční**, odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti se staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*.

Provéřit vymezení dalších ploch **pro sport, volnočasové aktivity, dětská hřiště (do 1 ha, zákon č. 100/2001 Sb., příloha č. 1)** odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti se staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*.

Vymezit plochu pro novou hasičskou zbrojnici v sídle Vysoký Újezd.

Požadavky na koncepci veřejných prostranství

Vytvořit podmínky pro rozvoj společenské, kulturní, reprezentativní a estetické kvality prostoru **centrální Tyršovy návsi ve Vysokém Újezdu**, a to mimo jiné stanovením odpovídajícího využití zástavby ohraničujících a oživujících tento prostor. Zohlednit při tom zejména návrh na využití areálu zámku. Prostor Tyršovy návsi rozvíjet jako těžiště systému veřejných prostranství celé obce.

Optimalizovat kompletně **systém veřejných prostranství** navržený v platném ÚPO Vysoký Újezd s těžištěm v historické návsi (Tyršova návěs), jasně diferencovat prvky systému na pobytová prostranství (náměstíčka, plácky, parkové prostory) a jejich propojení (ulice).

Zajistit standard fyzické pěší dostupnosti **veřejných parkových prostranství** ze všech míst bydliště maximálně 300 m.

Při **návru nových veřejných prostranství** navazovat na stávající veřejná prostranství a zajistit tak prostorovou spojitost systému veřejných prostranství.

Při vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby důsledně zajistit **veřejnou prostupnost** těchto ploch pro pěší a cyklistický pohyb, spojitost systému veřejných prostranství a zajistit návaznost veřejných prostranství v sídlech na veřejná prostranství (cestní síť) v navazující volné krajině okolo obce. Nevytvářet prostorově uzavřené veřejně neprostopné enklávy zástavby..

Požadavky na rozvoj rekreace

Nepředpokládá se vymezení nových ploch rekreační zástavby.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Zohlednit zařazení části území obce Vysoký Újezd – k.ú. Vysoký Újezd u Berouna a k.ú. Kuchař – do typu **krajiny příměstské (U)** dle ZÚR Středočeského kraje, ke kterému se vážou následující úkoly: a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení; b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

Zohlednit zařazení části území obce Vysoký Újezd – k.ú. Kozolupy – do typu **krajiny přírodní (P)** dle ZÚR Středočeského kraje, ke kterému se vážou následující úkoly: a) zachování přírodních a krajinářských hodnot; b) změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Respektovat vysoký hospodářský potenciál **zemědělského využití velké části volné krajiny obce**, zároveň však zvyšovat potenciál zemědělsky využívané části volné krajiny pro extenzivní formy každodenní rekreace spojené zejména s pěším a cyklistickým pohybem.

Při návrzích úprav **zemědělské krajiny** reflektovat charakteristiky a potřeby dané zemědělské výrobní oblasti. Na zemědělských pozemcích řešit ochranu půdy před větrnou a vodní erozí a před utužováním půdy.

V zemědělsky obhospodařované části území komplexně prověřit návrh **rozčlenění velkých půdních bloků** (s respektem k hranicím dílčích půdních bloků) a návrh dalších opatření na zvýšení ekologické stability a estetické kvality krajiny nad rámec vymezení ÚSES, zejména v podobě návrhu přírodních enkláv, dílčích zalesnění, nových mezí, remízů a dalších ploch přírodní zeleně.

Respektovat ochranné podmínky území **CHKO Český kras** a **evropsky významných lokalit** zasahujících na území obce Vysoký Újezd.

Důsledně chránit všechny **lesy** na území obce a vyloučit zábory lesa a jiné nevhodné vlivy na lesy.

Plochy **povrchové těžby** v k.ú. Kozolupy usměrnit tak, aby těžba včetně vyvolaných vlivů (např. doprava) v nich nenarušovala hygienické prostředí obytných území obce a nezhoršila podmínky prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb směrem do CHKO Český kras.

Prověřit vymezení plochy rozvoje těžby **lomu Čeřinka**.

Prověřit záměry vyplývající z plánu sanace a rekultivace **lomu Čeřinka**, včetně časových hledisek, a případně v územním plánu vymezit příslušné plochy změn pro rekultivaci lomu nebo jeho části a územním plánem vytvořit podmínky pro vhodné začlenění rekultivované krajiny do stabilizované okolní krajiny.

Navrhnout doplnění **cestní sítě**, zejména vzájemných pěších a cyklistických propojení sídel obce Vysoký Újezd se sídly na území okolních obcí. Tyto cesty důsledně opatřit doprovodnými stromořadími nebo alejemi, jakožto významného krajinného kompozičního prvku a zároveň prvku zvyšujícího uživatelský komfort cestní sítě. Tuto základní kostru cestní sítě doplnit o další cesty sloužící kromě jejich významu pro dostupnost zemědělských pozemků a protierozní funkce, i pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Cestní síť v krajině musí umožnit realizaci rekreačních okruhů okolo obce.

Zvýšit **prostupnost krajiny pro pěší, cyklisty a jezdce na koních** mimo stávající silniční síť

- z Kuchaře do okolních sídel (Vysoký Újezd, Kozolupy, Tachlovice, Roblín, Mořina, Trněný Újezd, Chýnice)
- z Kozolup do okolních sídel (Lužce, Vysoký Újezd, Bubovice, Trněný Újezd, Mořina, Kuchař)
- z Kozolup do okolních atraktivních lokalit v krajině (Bubovické lesy, „Amerika“, Roblínské lesy, Karlštejn)

Řešit **rekreační a krizové (pěší/ cyklistické/IZS) propojení** izolovaných enkláv V Americe, Višňovky a V Hačkách mezi sebou navzájem a prostupnost z jádrového sídla ke Třem habrům.

Vytvořit podmínky pro **pěší a cyklistickou dostupnost Vysokého Újezda z Kozolup** s využitím krajinné osy Karlického potoka, přes Lužce.

Obnovit historickou cestu z Mořiny do Lužců

Vytvořit podmínky **kontinuální prostupnosti podél obvodu golfového hřiště** pro pěší a cyklistický pohyb.

Prověřit možnosti **veřejného zprostupnění napříč areálu golfového hřiště** pro pěší a cyklistický pohyb.

Řešit **protierozní opatření** proti smyvu zemědělské půdy a vymezit pro tento účel potřebné plochy, zejména v těchto erozně neohroženějších lokalitách:

- východně od historického jádra Vysokého Újezdu
- jihovýchodně od sídla Kuchař
- západně od Kozolup
- jižně od Kozolup

Řešit ochranu zastavěného území Kozolup před **splachy z půdního bloku** západně od obce (mezi Letištěm Bubovice a Kozolupy)

Prověřit vymezený územní systém ekologické stability v Územním plánu v celém řešeném území a v případě potřeby nově vymezit jeho lokální prvky při dodržení prostorových parametrů.

Zpřesnit nadregionální prvky **územního systému ekologické stability** dle ZÚR Středočeského kraje, a vymezit navazující prvky lokálního ÚSES přiměřeně dle Generelu ÚSES okresu Beroun (Ing. Miroslav Michalec, 1996?) a dle aktuální metodiky navrhování ÚSES (MŽP ČR, 03/2017).

Při vymezení ÚSES prověřit a zohlednit **návaznost všech prvků ÚSES na území okolích obcí**.

Na území CHKO Český kras reflektovat při vymezení ÚSES **požadavky Správy CHKO** na vymezení ÚSES.

Zpřesnit vymezení plochy **nadregionálního biocentra 22 Karlštejn – Koda** ze ZÚR Středočeského kraje.

Zpřesnit vymezení **nadregionálního biokoridoru K54 Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda** ze ZÚR Středočeského kraje a prověřit potřebu vymezení vložených lokálních biocenter, zejména s ohledem na novou metodiku vymezení ÚSES (MŽP 03/2017).

Zpřesnit vedení **lokálního ÚSES severozápadně od sídla Kuchař podél železniční vlečky** tak, aby vnitřní prostředí biokoridoru odpovídalo svými šířkovými/plošnými parametry požadavkům nové metodiky navrhování ÚSES (MŽP 03/2017).

Řešit koordinaci vedení **lokálního ÚSES severozápadně od sídla Kuchař podél železniční vlečky** s navrhovaným vedením přeložky silnice II/116 okolo Kuchaře.

Řešit průchod **lokálního ÚSES přes rozvojové obytné území jihovýchodně od jádra Vysokého Újezdu**, zejména s ohledem na novou metodiku vymezení ÚSES (MŽP 03/2017)

Prověřit **plochy vhodné pro zatravnění** dle Stanovištních a půdních podkladů pro zatravnění dle VÚMOP.

Chránit **nivy vodních toků** na území obce před intenzivním zemědělským využitím a zejména před orbou až ke korytům vodních toků. Nivy vodních toků chránit přednostně pro účely retence vody a možný rozliv vody v případě přívalových srážek či povodně.

Dbát na zachování maximální možné **prostupnosti volné krajiny**, zejména minimalizovat možnost rozvoje nové zástavby a minimalizovat možnost vzniku nových velkých oplocených areálů, obor, ohrazených a oplocených pastvin apod. zvyšujících fragmentaci a neprostupnost volné krajiny pro volně žijící živočichy.

Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

Stanovit zásady pro zabezpečení biologické funkčnosti vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Do návrhu koncepce krajiny důsledně zpracovat závěry a požadavky **Územní studie krajiny SO ORP Beroun**.

Po obvodu zastavěných území sídel prověřit možnosti doplnění extenzivních zemědělských ploch (zahrady, sady, záhadenky). Tím směřovat ke snížení konfliktu mezi obytnou funkcí sídel a externalitami intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny (prašnost, hluk, zápach při hnojení atp.) a zároveň k harmoničtějším začlenění sídel do krajiny a k posílení venkovského obrazu sídel v krajině, který je charakteristický utopením zástavby sídel ve vzrostlé zeleni.

- Chránit a rozvíjet přírodní, urbanistické a kulturní hodnoty území, zachovat ráz původní urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny s architektonickými a archeologickými památkami. (14 PÚR), zachování přírodních a krajinářských hodnot v území krajinného typu P05 (ZÚR).
- Dbát na vyvážený rozvoj krajiny s primárním zohledněním ochrany zemědělské krajiny a ploch kvalitní orné půdy a ekologických funkcí krajiny. (14a PÚR)
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu (25 PÚR), rozvíjet retenční schopnost krajiny (ZÚR)
- Upřesnit měřítka do ÚP a průběh a hranice nadregionálních a regionálních prvků ÚSES..
 - Vyloučit zástavbu přírodních prvků prostupujících zástavbu (vodoteče, rokle).
- Stanovení nezastavitelné úrovně na pohledových dominantách, navržení regulace vymezených ploch.
- Posoudit umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pro účely uvedené v §18, odst.5 Stavebního zákona, na plochách koridorů vymezených v ZÚR, na plochách a koridorech místního ÚSES, vymezených doprovodných přírodních plochách, plochách VKP a chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny č.114/1992 Sb.

Další případné požadavky budou doplněny na základě výsledků projednání návrhu zadání.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Není požadováno vymezení žádné konkrétní plochy ani žádného konkrétního koridoru územní rezervy.

c) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Návrh územního plánu **prověří a případně vymezí** plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze **práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit** podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze **uplatnit možnost předkupního práva** podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství), pokud je návrh bude obsahovat.

V návrhu ÚP budou prověřeny a případně vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- dopravní infrastruktura
 - VPS vymezené v PÚR (E18)
 - VPS vymezené v ZÚR (D200, D091)
 - návrhy komunikací, či jejich úpravy, případně i návrhy cyklistických a pěších propojení
- technická infrastruktura
 - VPS vymezené v ZÚR (P01)
 - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, kanalizace apod.)
- plochy pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství
 - plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu

Veřejně prospěšná opatření

- NK 54 Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda (ZÚR),
- NC 22 Karlštejn –,Koda (ZÚR)
- požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu
- opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny
- opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Beroun a obce nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územního plánu.

Návrh ploch pro VPS a VPO bude projektantem řádně odůvodněn.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán bude v souladu s ustanovením § 43 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) vydán pro vymezená území s prvky regulačního plánu. Návrh územního plánu podrobně prověří možnosti regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti regulačního plánu.

Pro všechny vymezené zastavitelné plochy bude stanovena **prostorová regulace zástavby** tak, aby prostřednictvím ní

- byla zajištěna ochrana kulturně historických hodnot území obce a zejména venkovského charakteru zástavby všech sídel na území obce, a to zejména stanovením maximální výšky/podlažnosti zástavby, struktury a charakteru zástavby, případně také tvaru střech či základních pravidel pro umístování staveb na pozemcích (s využitím možnosti stanovení prvků regulačního plánu v územním plánu)
- bylo zajištěno hospodárné využívání území, a to stanovením rozmezí velikostí a maximální zastavitelnosti stavebních pozemků zejména pro rodinné domy a aby bylo zabráněno možnosti scelování pozemků umožňujících neúměrné plošné zastavění pozemků

Jsou uplatňovány požadavky na vymezení plochy nebo koridoru pro řešení regulačním plánem.

Podmínka zpracování územní **studie** či dohody o parcelaci bude prověřena zejména pro **větší rozvojové lokality** a v případě, že je současný stav území, vlastnická struktura vymezené zastavitelné plochy či jiné okolnosti vyžadují, vše s cílem:

- zajištění veřejného prostranství z hlediska velikosti, pozice a významu,
- zajištění potřebné šířky veřejného prostoru komunikací
- zajištění koordinace s dalšími zájmy či koncepčními zásadami ÚP

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení návrhu územního plánu není požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah územního plánu bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Návrh územního plánu bude zpracován formou opatření obecné povahy ve smyslu platných metodických pokynů MMR.

Textová část (výroku) územního plánu bude zpracována v souladu částí I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění. Pokud to bude účelné, zadáním se nevylučuje možnost využití přílohy č. 7, odst. 2 citované vyhlášky. V textové části ÚP obce bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován digitálně, pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednotlivé kroky projednávání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Minimálně jeden výkres návrhu bude s vrstevnicemi celého správního území obce.

Grafická část bude obsahovat:

- a) výkres základního členění měř. 1 : 5 000 – *Bude obsahovat i vymezení zón pro vydání plánu s prvky regulačního plánu.*
- b) hlavní výkres měř. 1 : 5 000 nebo 1 : 10000
- d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5 000
- e.) výkres pořadí změn v území (etapizace) měř 1 : 5 000 - *pro vymezené území s prvky regulačního plánu*
- f.) část ÚP s prvky RP může být vydána jako samostatný výkres v měřítku katastrální mapy

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech.

Textová část ÚP a jednotlivé výkresy grafické části budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu - přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Součástí odůvodnění návrhu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, plochy záboru ZPF budou vyjádřeny konkrétními údaji o výměře, kultuře a BPEJ; u lokalit, které budou převzaty z dosud platného územního plánu obce, bude tato skutečnost uvedena a v případě rozšíření těchto lokalit bude zřejmá velikost nového záboru ZPF. Vyhodnocení bude zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a § 3 a 4 vyhl.č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF

Grafická část odůvodnění - jednotlivé výkresy budou v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení plochy, budou řádně odůvodněny.

Grafická část územního plánu i odůvodnění může být doplněna schématy.

Počet vyhotovení v tištěné formě:

- Návrh pro společné jednání (§ 50 SZ) 3 paré
- Návrh pro veřejné projednání 2 paré
- Územní plán Vysoký Újezd - konečné vyhotovení 4 paré

Součástí každého tištěného vyhotovení pro každou fázi projednávání bude nosič s elektronickými daty textové i grafické části ÚP včetně odůvodnění v souborových formátech pdf, popř. též doc, xls, konečné vyhotovení bude dodáno i ve zdrojovém formátu (digitální vektorové podobě včetně metadat).

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení předpokládaných vlivů Územního plánu Vysoký Újezd na udržitelný rozvoj území včetně posouzení vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a vyhodnocení z hlediska vlivů evropsky významné lokality a ptačí oblasti dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů bude stanoven na základě výsledků projednání tohoto návrhu zadání.

Z PÚR ani ze ZÚR nevyplývají požadavky na vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu na životní prostředí (SEA).

Předpokládá se, že ÚP nebude obsahovat návrhy ve smyslu vymezení ploch nebo koridorů, které naplňují možnost umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Z toho důvodu se **nepředpokládá**, že územní plán bude samostatnou dokumentací vyhodnocenou z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, jejíž součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy stavebního zákona (dokumentace SEA).

ÚP dále nebude navrhovat takové využití území, které by mohlo ovlivnit nebo jakkoli narušit celistvost a funkci lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Předběžně se předpokládá, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav nebo celistvost chráněných území.

Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

Pokud případně dotčený orgán uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu požadavek na posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí, bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
 CHKO – chráněná krajinná oblast
 EVL – Evropsky významná lokalita

MMR – ministerstvo pro místní rozvoj
NKP – národní kulturní památka
NPR – národní přírodní rezervace
ORP – obec s rozšířenou působností
PR – přírodní rezervace
PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky
Q 100 – povodňový průtok 100 leté vody
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚPO – územní plán obce
ÚSES – územní systém ekologické stability
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje