



# Z A D Á N Í

**změny č. 6**

**územního plánu obce**

# VYSOKÝ ÚJEZD

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Beroun; kraj Středočeský

---

**návrh k projednání**  
**září 2015**

---

*Předkládá pořizovatel:*  
**Obecní úřad Vysoký Újezd**  
Vysoký Újezd 113,  
267 16 Vysoký Újezd u Berouna

**Marie Severinová v.r.**  
starostka obce

## O B S A H Z A D Á N Í

|   |   |
|---|---|
| 1. Důvody k pořízení změny č. 6 ÚPO Vysoký Újezd a vymezení řešeného území .....  | 3 |
| 2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů .....   | 3 |
| 3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů .....               | 4 |
| 4. Požadavky obce .....   | 4 |
| 5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....  | 5 |
| 6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....  | 7 |
| 7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....                               | 7 |
| 8. 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 ..... | 7 |
| 9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu .....   | 7 |
| 10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....   | 8 |
| 11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....  | 8 |
| 12. Grafické přílohy zadání změny č. 6 ÚPO Vysoký Újezd .....   | 9 |

## 1. Důvody k pořízení změny č. 6 ÚPO Vysoký Újezd a vymezení řešeného území

Obec Vysoký Újezd má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán obce (ÚPO) Vysoký Újezd**, schválený dne **28. dubna 2005**. V dalším jeho období byly pořízeny (dokončeny) změny č. 2 až č. 5.

**Zastupitelstvo obce Vysoký Újezd schválilo usnesením ze dne 22. září 2015 pořízení změny č. 6 ÚPO Vysoký Újezd** (dále jen „**změna č. 6**“) v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na výhradní návrh vlastníka pozemků parc. č. 124/1, 124/4 a 125, k. ú. Vysoký Újezd u Berouna, podaný podle § 46 odst. 1 stavebního zákona na Obecní úřad Vysoký Újezd dne 13. srpna 2015, v návaznosti na § 55 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

**Pořizovatelem změny č. 6 je Obecní úřad Vysoký Újezd**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právníkem osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy** se společností PRISVICH, s.r.o., na pořízení změny č. 6 schválilo Zastupitelstvo obce Vysoký Újezd **usnesením ze dne 22. září 2015** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 6 Zastupitelstvo obce Vysoký Újezd pověřilo **usnesením ze dne 22. září 2015** místostarostu obce Karla Vlasáka, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 6 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

**Důvodem pořízení změny č. 6** je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Vysoký Újezd, kterým je požadována změna funkčního využití pozemků parc. č. 124/1, 124/4 a 125, k. ú. Vysoký Újezd u Berouna z funkčního využití „POLE“ na „ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ – RODINNÉ DOMY“.

**Řešené území změny č. 6** (dále jen „řešené území“) je vymezeno **územím změnové lokality Z6-1** (celkem 5606 m<sup>2</sup>), která leží v katastrálním území Vysoký Újezd u Berouna, je plošně vymezena v grafických přílohách zadání. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚPO Vysoký Újezd jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

**Území obce Vysoký Újezd** o výměře 1155,46 ha tvoří katastrální území Kozolupy, Kuchař a Vysoký Újezd u Berouna v okrese Beroun a kraji Středočeském.

## 2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Území obce Vysoký Újezd není součástí žádné rozvojové oblasti či rozvojové osy vymezené **Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**, schválená usnesením vlády České republiky dne 15. dubna 2015. Je pouze součástí

koridoru železniční vysokorychlostní dopravy „VR1 – v úseku (Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Plzeň–Praha“.

**Pro řešení změny č. 6 nevyplývají z Aktualizace č. 1 PÚR ČR žádné konkrétní požadavky.**

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 26. srpna 2015.

ZÚR Stč. kraje vymezuje území obce Vysoký Újezd jako součást rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“. Tento fakt je v rozporu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR. Dle § 41 odst. 4 nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou **řešenou změnou dotčeny**. Průběh koridoru vysokorychlostní tratě „Praha – Plzeň: úsek Praha - Beroun (tunel)“ byl do ÚPO Vysoký Újezd zpřesněn ve změně č. 3.

Z hlediska **širších územních vztahů nedojde změnou č. 6** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – městyso Karlštejn, obce Bubovice, Chýnice, Lodenice, Lužce, Mezouň, Mořina, Nučice, Roblín, Tachlovice.

### **3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.**

Řešené území je součástí ORP Beroun, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 6 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území**. Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

### **4. Požadavky obce**

#### **Lokalita Z6-1**

Stávající využití dle platného ÚPO: **POLE**

Požadované využití změnou č. 6: **ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ – RODINNÉ DOMY**

| <b>ZMĚNA Č. 6 ÚPO VYSOKÝ ÚJEZD – PŘEHLED LOKALITY ZMĚNY</b> |  |                                    |                       |                                      |   |
|---|--|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---|
| Označení lokality   | Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Těptín | Rozloha lokality [m <sup>2</sup> ] | Funkční využití území |                                      | Rozšíření zastavitelné plochy [m <sup>2</sup> ] |
|   |  |                                    | dle platného ÚPO      | navrhované změnou č. 6               |   |
| <b>Z6-1</b>   | 124/1<br>124/4<br>125                  | 5606                               | POLE                  | ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ –<br>RODINNÉ DOMY | +5606   |

## **5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

### **5.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Vysoký Újezd, se zpracovávávanou změnou č. 6 nemění.

### **5.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

#### **Požadavky na řešení dopravní infrastruktury**

Změna č. 6 nezasahuje do koncepce dopravy schváleného územního plánu obce. Žádné požadavky se nestanovují.

#### **Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury**

Změna č. 6 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

#### **Vodohospodářské sítě**

Koncepce zásobování území obce pitnou vodou bude v návrhu změny č. 6 doplněna o údaje, vyplývající z požadovaných bilancí nově navrhovaných ploch.

Změna č. 6 bude řešit koncepci odkanalizování nově definovaného území a bude se podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území.

#### **Zásobování zemním plynem**

Změna č. 6 se nedotýká koncepce zásobování obce Vysoký Újezd zemním plynem.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Změna č. 6 se nedotýká koncepce zásobování obce Vysoký Újezd elektrickou energií.

#### **Nakládání s odpady**

Změna č. 6 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce Vysoký Újezd.

#### **Požadavky na řešení občanského vybavení**

Žádné požadavky se nestanovují.

#### **Požadavky na řešení veřejných prostranství**

Žádné požadavky se nestanovují.

### **5.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Změna č. 6 má lokální význam a z tohoto hlediska se nepředpokládají důsledky, které by se projevíly na úrovni širších vztahů a vztahů se sousedními správními obvody, resp. **neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.**

### **5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Žádné požadavky se nestanovují.

#### **Ochrana nemovitých kulturních památek**

Změnou č. 6 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče.

## Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Změnou č. 6 nedojde k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

### Vodní hospodářství

Z vodohospodářského hlediska se požaduje zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. Ve změně se stanoví, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

### Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

| ZMĚNA Č. 6 ÚPO BRODCE – ZÁBORY ZPF |   |  |                                     |                                       |                      |               |
|------------------------------------|---|--|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------|
| Označení lokality                  | Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Brodce u Dobřejovic | Rozloha lokality [m <sup>2</sup> ] (orient.) | Navrhované využití dle změny č. 4   | Zábor ZPF [m <sup>2</sup> ] (orient.) | BPEJ                 | Třída ochrany |
| <b>Z6-1</b>                        | 124/1<br>124/4<br>125                               | 5606   | plochy pro bytovou výstavbu - návrh | <b>5606</b>                           | 4.18.1.4<br>4.37.1.5 | V.<br>V       |
| <b>CELKEM</b>                      |   | <b>5606</b>                                  |                                     | <b>+5606</b>                          |                      |               |

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

### Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 6 se nedotýká PUPFL, leží pouze ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

### Ochrana ovzduší

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality ovzduší.

### Odpadové hospodářství

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území obce Vysoký Újezd. Navrhované využití plochy, které je předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v obci Vysoký Újezd.

#### 5.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

##### Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

##### Požadavky na požární a civilní ochranu

Žádné požadavky se nestanovují.

### **Požadavky na obranu státu a civilní obranu**

Žádné požadavky se nestanovují. Nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

### **Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

### **Požadavky na geologické stavby území**

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

### **Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

S ohledem na charakter změny č. 6 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

## **6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv **se nestanovují**, ve změně č. 6 ÚPO se jejich vymezení nepožaduje.

## **7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Na území obce Vysoký Újezd nebudou změnou č. 6 do ÚPO Vysoký Újezd doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 6 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

## **8. 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**

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 6 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

## **9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu**

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 6 se zpracování variant nepožaduje.



## **10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace změny č. 6 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

**Textová část návrhu změny č. 6** bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPO Vysoký Újezd (kapitoly, které nejsou změnou č. 6 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 6 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

**Grafická část návrhu změny č. 6** zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚPO Vysoký Újezd, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPO Vysoký Újezd. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu. Část odůvodnění změny č. 6 bude obsahovat výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záboru půdního fondu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

**Návrh i odůvodnění změny č. 6** budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

Navržené členění řešeného území – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚPO Vysoký Újezd a obecně závazné vyhlášky obce Vysoký Újezd. Změnou č. 6 mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

## **11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu obce na udržitelný rozvoj území se nestanovují.

Změna č. 6 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokalita řešená změnou č. 6 nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.



## 12. Grafické přílohy zadání změny č. 6 ÚPO Vysoký Újezd

**Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti** na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko

**Příloha č. 2: Vymezení lokality změny Z6-1** na podkladě hlavního výkresu ÚPO Vysoký Újezd, bez měřítka