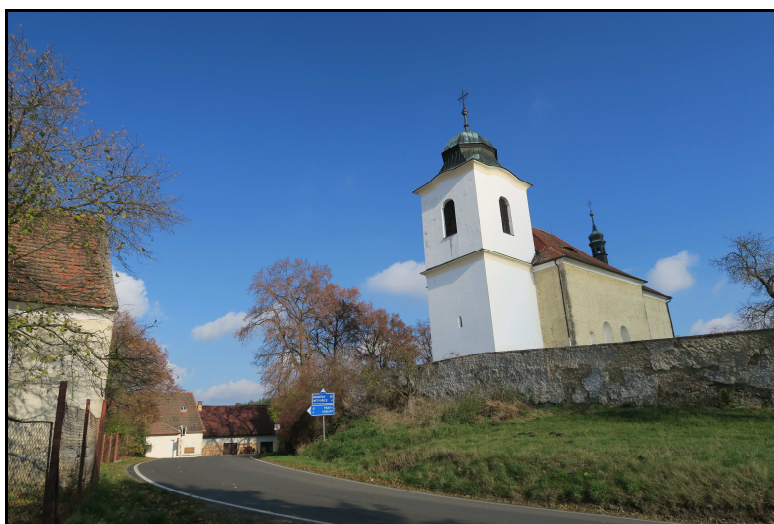


VYSOKÝ ÚJEZD

k.ú. Vysoký Újezd



ÚZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

návrh ke společnému jednání

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Obecní úřad Vysoký Újezd

Vysoký Újezd č.p. 25

257 44 Netvořice

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
ÚZEMNÍ PLÁN	
Textová část	
a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	5
1. Základní koncepce rozvoje území obce	
2. Ochrana přírodních hodnot	
3. Ochrana kulturních hodnot	
c) Urbanistická koncepce	7
včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	
1. Koncepce urbanistické kompozice	
2. Koncepce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
3. Koncepce prostorového uspořádání	
4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
5. Koncepce sídelní zeleně	
d) Koncepce veřejné infrastruktury	13
včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	
1. Dopravní infrastruktura	
2. Technická infrastruktura	
3. Občanské vybavení	
4. Veřejná prostranství	
e) Koncepce uspořádání krajiny	17
včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.	
1. Cílová charakteristika krajiny	
2. Koncepce uspořádání krajiny	
3. Koncepce uspořádání ploch v krajině	
4. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi	
5. Územní systém ekologické stability - ÚSES	

f)	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	21
	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
	1. Plochy s rozdílným způsobem využití	
	2. Uspořádání a podmínky využití ploch	
	3. Podmínky využití urbanizovaných ploch	
	4. Podmínky využití neurbanizovaných ploch	
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	37
	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	38
	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	
i)	Stanovení kompenzačních opatření	38
	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	38
	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	

Grafická část

Výkresy územního plánu :

A	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
B	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
C	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD :

Stupeň ÚPD :

Řešené správní území :

Požizovatel :

Objednavatel :
(obec, která ÚP vydává)

Zpracovatel ÚP :

Datum :

VYSOKÝ ÚJEZD - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán (ÚP)

Návrh ke společnému projednání

k.ú. Vysoký Újezd

Obecní úřad Vysoký Újezd

na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Vysoký Újezd č.p. 25

257 44 Netvořice

Obec Vysoký Újezd

IČ : 00508543

Vysoký Újezd č.p. 25

257 44 Netvořice

Ing. arch. Milič Maryška

IČ : 16125703

Číslo autorizace : 00401

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

2018

POUŽITÉ ZKRATKY :

ÚP - Územní plán

VPS - Veřejně prospěšné stavby

VPO - Veřejně prospěšná opatření

ČOV - Čistírna odpadních vod

TS - Trafostanice elektřiny

OP - Ochranné pásmo

ÚSES - Územní systém ekologické stability

NC - Nadregionální biocentrum

RK - Regionální biokoridor

LC - Lokální biocentrum

LK - Lokální biokoridor

EVL - Evropsky významná lokalita

ÚZEMNÍ PLÁN

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Vysoký Újezd vymezuje zastavěné území ke dni 31. 05. 2018.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech :

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000).
(zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou s hranicí plnou modrou čarou)
- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou)

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

1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základem koncepce rozvoje území obce je především respekt k urbanistickým hodnotám a struktuře typických malých venkovských sídel. Navržená koncepce rozvoje území obce vytváří zároveň předpoklady pro obnovu a rozvoj současné urbanistické struktury, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot, a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy sídel Vysoký Újezd a Větrov.

Území obce Vysoký Újezd charakterizují kvalitní podmínky pro bydlení a pro pobytovou rekreaci. Cílem je zachování kvalitního obytného standardu, dobrých podmínek pro rekreaci a zlepšení obytného standardu prostřednictvím rozvoje obslužné sféry občanského vybavení. Vzhledem k odlehlejší a klidné poloze mimo významné a frekventované dopravní tahy se nepředpokládá spádová funkce obce v regionu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby jako malých venkovských sídel. Do současného příznivého systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. Charakterem městská zástavba nebude podporována a dále rozšiřována nad rámec stávajících ploch a již povolených staveb.

V Územním plánu jsou vytvářeny podmínky i pro rozvoj místní ekonomické základny, zejména ve sféře řemeslné a drobné výroby.

V území je nutno dále vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel, vytvářet podmínky pro maximální prostupnost pro nemotorovou přepravu, podporovat rozvoj rekreačního potenciálu území obce ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a zasadit se o zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší. V celém území obce nesmí být umístěny nové výrobní ani jiné činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší.

2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Na celém území obce Vysoký Újezd je třeba chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny a zachovat prvky historického členění krajiny.

Celé území obce Vysoký Újezd je součástí vyhlášeného přírodního parku „Střed Čech“, který byl zřízen z důvodu ochrany krajinného rázu krajiny s významnými soustředěnými přírodními a estetickými hodnotami. Na celém území obce Vysoký Újezd nesmí být umísťovány žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo ke zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné přírodní, krajinářské a estetické hodnoty.

Na celém území obce Vysoký Újezd budou vytvářeny předpoklady pro ochranu přírodních, krajinářských a estetických hodnot a podporovány veškeré akce a činnosti prospěšné přírodě. Z pohledu přírodních hodnot se podmiňuje další vývoj území zachováním proporčních vztahů zastavěných ploch a zeleně.

Evropsky významná lokalita - Natura 2000

Na území obce Vysoký Újezd se nachází evropsky významná lokalita (EVL) v soustavě Natura 2000 CZ0213630 Vysoký Újezd - kostel. Vylučuje se zde umísťování záměrů, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit evropsky významnou lokalitu.

Přírodní památka

Na území obce Vysoký Újezd se nachází přírodní památka - PP Vysoký Újezd - kostel. Předmětem ochrany je netopýr velký. Vylučuje se zde umísťování záměrů, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly přírodní památku významně ovlivnit.

Památný strom

Na území obce Vysoký Újezd se nachází vyhlášené památné stromy. Jedná se o čtyři památné lípy ve Větrově. Na ploše veřejných prostranství (ZV), vymezené v okolí památných stromů nesmí být realizována žádná nadzemní zástavba a nesmí zde být umísťovány žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení památného stromu.

3. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Na území obce Vysoký Újezd bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nejenom kulturní památky, ale také dochovaná urbanistická struktura sídel Vysoký Újezd a Větrov a archeologické nálezy.

Kulturní památky

Na území obce Vysoký Újezd Jsou registrovány dvě státem chráněné kulturní památky (areál kostela Narození Panny Marie a památkově chráněné území - Soubor prehistorické a historické cesty zvaná „Plavecká - úsek cesty“)

Některé další stavby se mohou do seznamu památek výhledově dostat. Jedná se hlavně o památky místního významu nesoucí doklad historické kontinuity osídlení. Příkladem mohou být některé původní zemědělské usedlosti, kapličky, křížky na křižovatkách cest, apod.

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřipustná.

Ochrana dochované urbanistické struktury sídla

Mezi kulturní dědictví patří také původní venkovská urbanistická struktura sídel Vysoký Újezd a Větrov. Zásadou je rozvíjet sídla tak, aby u nich nebyla narušena jejich historická stopa. Jedná se zejména o zachování charakteru staveb, které si svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy, apod.) zachovaly tradiční venkovský výraz. Další zásadou je vyloučení všech funkčně i prostorově rušivých cizích prvků, zejména nesmí být potlačeny, porušeny nebo jakkoli poškozeny výrazné stavební dominanty v sídle Vysoký Újezd (kostel Narození Panny Marie, bývalá škola - dnes obecní úřad, apod.)

Ochrana archeologických nálezů

Území obce Vysoký Újezd je posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkresu :

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. KONCEPCE URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Základem urbanistické kompozice je zachování a podpoření stávajícího charakteru a struktury venkovského osídlení a ochrana krajinného rázu v přírodním parku Střed Čech. Hlavním cílem řešení územního plánu je ochrana stávajících kulturních a přírodních hodnot, harmonické zapojení nových rozvojových zastavitelných ploch do krajinného rázu, urbanistického i architektonicko stavebního kontextu sídel.

Koncepce Územního plánu Vysoký Újezd spočívá v zachování urbanistické kompozice kompaktních sídel v krajině a v citlivém doplnění jejich výrazu. Územní plán navrhuje zastavěná území arondovat, jedine tak lze uchovat typický charakter sídel v krajině. Územní plán Vysoký Újezd předpokládá rozvoj ve zkapacitnění zástavby v zastavěném území, v prolukách stávající zástavby a na volných nezastavěných zahradách přiléhajících stávající zástavbě a pro rozvoj vymezuje přiměřeně zastavitelné plochy mimo zastavěné území.

Návrh zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji sídel, rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce. Zastavitelné plochy vymezené ve větších prolukách sídla budou současně zastavěné území harmonicky doplňovat.

2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V Územním plánu Vysoký Újezd je přiměřeně k velikosti obce navržen v sídlech Vysoký Újezd a Větrov rozvoj všech hlavních sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj ploch venkovského bydlení, ploch občanského vybavení, ploch výroby, ploch veřejné dopravní a technické infrastruktury, ploch veřejných prostranství a rozvoj ploch sídelní zeleně. Územní plán vytváří zejména prostor pro uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit.

Zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny rovnoměrně, a to jak v sídle Vysoký Újezd, tak v sídle Větrov. Zastavitelná plocha Z13 navazuje na zastavěné území sídla Nedvězí a plocha Z14 umožňuje rozvoj stávající zástavby v osadě Faberka.

Plocha rozvoje občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení) je situována na západním okraji sídla Vysoký Újezd, kde je umístění nejvýhodnější vzhledem relativně rovinnatému terénu, který se vyskytuje na území Vysoký Újezd zřídka.

Územní plán vytváří podmínky rovněž pro rozvoj ekonomické základny ve sféře výroby a komerčních zařízení (VD „ Plochy výroby a skladování - drobná výroba a komerční zařízení).

Územní plán Vysoký Újezd vytváří také předpoklady pro rekreační využití území. Celé řešené území disponuje výrazným rekreačním potenciálem. Malebná krajina poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou. Vybavení obce v oblasti rekreace je třeba podporovat a plnohodnotně ho využívat. Rekreace je možná i v rámci venkovského bydlení, kde část původních stavení převzala funkci rekreace.

CELKOVÝ PODÍL ROZVOJE URBANIZOVANÝCH PLOCH

BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	9, 8700 ha
SK	Plochy smíšené obytné - bydlení a obslužná komerční zařízení	0, 3600 ha
SV	Plochy smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0, 6300 ha
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	1, 9600 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 5400 ha
VD	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	0, 8900 ha
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční	0, 6000 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory	0, 5900 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	3, 5100 ha
CELKEM		18, 9500 ha

3. KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

(1) V zastavěném území jsou u stávajících staveb změny staveb (přestavby, přístavby nástavby a stavební úpravy) a nové stavby v prolukách stávající zástavby a v zadních částech pozemků (např. na zahradách) přípustné.

(2) Stávající dochovaná historická urbanistická podoba všech sídel musí být zachována ve svém venkovském charakteru. Ochrana musí být soustředěna zejména na dochovanou a vždy pro dané konkrétní místo charakteristickou půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

(3) Nové stavby na celém území obce Vysoký Újezd budou svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy, apod.) respektovat tradiční výraz venkovských staveb v regionu.

(4) Před zahájením výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách musí být vybudovány obslužné komunikace a zajištěno napojení na inženýrské sítě. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřipustná.

(5) Všechny stavby budou mít na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30 % celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod na místě prokázána vsakem.

(6) Pro veškeré plochy do vzdálenosti 50 m od hranice ploch lesa (okraje lesních pozemků) se stanovuje podmíněně přípustné využití. Umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je podmíněně přípustné, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím.

4. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V Územním plánu Vysoký Újezd se vymezují rozvojové plochy :

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z30
- PLOCHY PŘESTAVEB s označením P01

Zastavitelné plochy a plochy přestaveb jsou přehledně graficky znázorněny na výkresech „A - Výkres základního členění území“ a „B - Hlavní výkres“.

4.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, občanské vybavení, výrobu, dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a sídelní zeleň.

SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
Z01	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SK bydlení a obslužná komerční zařízení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	3,36

Z02	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 24
Z03	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 71
Z04	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 72
Z05	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 40
Z06	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	1, 49
Z07	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 82
Z08	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 12
Z09	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 17
Z10	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 19
Z11	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 50
Z12	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 23
Z13	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 65
Z14	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 27
Z15	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SK bydlení a obslužná komerční zařízení	0, 36
Z16	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV smíšené venkovské obytné	0, 50
Z17	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV smíšené venkovské obytné	0, 13

Z18	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS tělovýchovná a sportovní zařízení	1, 96
Z19	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná a řemeslná výroba	0, 89
Z20	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0, 18
Z21	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0, 36
Z22	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 22
Z23	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 37
Z24	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DS silniční	0, 60
Z25	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 36
Z26	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	1, 04
Z27	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 36
Z28	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 47
Z29	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	1, 04
Z30	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 24
	VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM	18, 95

4.2 PLOCHY PŘESTAVEB

V Územním plánu Vysoký Újezd je vymezena jedna plocha přestavby v zastavěném území sídla Vysoký Újezd. Zahrnuje vymezení smíšeného obytného území v místě původní stavby zemědělské výroby.

SOUPIS PLOCH PŘESTAVBY

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
P01	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SK bydlení a obslužná komerční zařízení	0,45
	VÝMĚRA PLOCH PŘESTAVBY CELKEM	0,45

5. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Vysoký Újezd jsou vymezeny plochy sídelní zeleně :

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV se soustřeďují především na atraktivních místech v centrálních částech sídel. Zastavěné území bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde podle možnosti postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, neboť se v sídlech předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

1.1 POZEMNÍ KOMUNIKACE

Silnice

Územní plán Vysoký Újezd nemá zásadní vliv na silniční síť, ponechává silnice ve stávajících trasách. Na celém území obce Vysoký Újezd jsou přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

Do sídla Větrov je navržena příjezdová silnice v místě v místě stávající komunikace. Komunikace bude upravena do normových parametrů silnice III. třídy tak, aby mohla být do sítě silnic zařazena. Jedná se o vymezenou zastavitelnou plochu dopravní infrastruktury Z24.

Komunikace

Zástavba v zastavěném území je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. Přípustná je postupná rekonstrukce stávajících komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Nové komunikace musí být průjezdné, slepé mohou být pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné).

Doprava v klidu

U obytné zástavby budou odstavná stání uskutečněna na vlastním pozemku, na jeden byt musí být na pozemku stavby zajištěno minimálně jedno odstavné stání, pro návštěvy bude umožněno parkování na veřejných prostranstvích. U občanského vybavení bude parkování zajištěno přímo na pozemku nebo na přilehlých veřejných prostranstvích.

Na plochách výroby a skladování se musí realizovat parkování a odstavování firemních nákladních a speciálních vozidel, strojů zemědělské techniky a návštěvníků zemědělských farem v rámci vlastních areálů.

Pěší a cyklistický provoz

Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován po obslužných komunikacích a na chodnících v rámci veřejných prostranství.

K rozšíření pěšího a cyklistického provozu a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi navrhujeme pěší a cyklistické stezky. Pěší a cyklistické stezky mohou být realizovány v nezastavěném území v krajině na celém území obce. Předpokládá se, že k jejich vytvoření bude využito převážně původních polních a lesních cest.

V územním plánu Vysoký Újezd jsou vymezeny dvě konkrétní nové pěší a cyklistické komunikace v krajině. Obě vytváří předpoklady pro lepší propojení sousedních sídel. Jedná se o zastavitelné plochy Z22 a Z23, určené pro PV veřejná prostranství - komunikace.

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

2.1.1 KANALIZACE

Kanalizace splašková a ČOV (čistírna odpadních vod)

Obec Vysoký Újezd nemá v současné době vybudovanu čistírnu odpadních vod (ČOV) a systém veřejné splaškové kanalizace. Odpadní vody jsou v sídlech Vysoký Újezd a Větrov a na samotách zachycovány do jímek na vyvážení.

Na celém území obce Vysoký Újezd musí být zajištěna nezávadná likvidace splaškových odpadních vod. Likvidace splaškových odpadních vod je v současné době přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod.

V Územním plánu Vysoký Újezd je navržen systém veřejné kanalizace se zakončením v ČOV (čistírna odpadních vod) jak v sídle Vysoký Újezd, tak v sídle Větrov. Za tím účelem jsou vymezeny pro ČOV rozvojové zastavitelné plochy technické infrastruktury Z20 a Z21.

Nová kanalizace bude provedena jako oddílná (splašková a dešťová) a bude realizována postupně po vybudování ČOV. Podle možnosti bude na zastavitelných plochách pokládána nová oddílná kanalizace společně s ostatními sítěmi v prostoru veřejných prostranství (pokud to umožní spádové poměry) a do doby, než bude vybudován systém veřejné kanalizace se zakončením v ČOV bude tato nová oddílná kanalizace dočasně zaslepena.

Do doby zřízení veřejné kanalizace a ČOV je likvidace splaškových vod u nových staveb přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou. V případě, že bude výstavba veřejné kanalizace a ČOV realizována, musí být všechny nové stavby napojeny a stávající stavby po vyřazení jímek z provozu přepojeny na stokovou síť veřejné kanalizace a ČOV. Na samotách a ve volné krajině je likvidace splaškových vod přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou

U staveb výroby a skladování (VD - drobná a řemeslná výroba) bude likvidace odpadů řešena individuálně, vždy podle daného konkrétního případu.

Kanalizace dešťová

Na všech plochách v zastavěném území a na zastavitelných plochách musí být zajištěna bezškodná likvidace nárůstu dešťových vod v místě. Z důvodu zpomalení odtoku z území budou srážkové vody z ploch určených pro novou zástavbu před svedením do kanalizace a vodního toku vsakovány nebo zadržovány na přilehlých pozemcích.

2.1.2 VODOVOD

Zásobování obyvatel pitnou vodou v sídle Vysoký Újezd je zajištěno vlastním veřejným vodovodem. Zdroj vody a vodojem je situován v lokalitě mimo zastavěné území nad obcí pod vrchem Holým. Vodovodní síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat. Na nových dosud nezastavěných lokalitách bude pokládán vodovod společně s ostatními sítěmi.

V sídle Větrov je v současné době zásobování obyvatel pitnou vodou zajištěno lokálně z vlastních studní, veřejný vodovod v obci vybudován není. Výhledově může být sídlo Větrov napojeno také na centrální zdroj pitné vody. Zdroj vody a vodojem lze jako stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury umístit nad sídlem v nezastavěném území.

2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice (TS) jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak lze využít výkon z nově vybudovaných trafostanic.

V centru předpokládaného největšího odběru na okraji zastavitelných ploch se předpokládá výstavba trafostanic. V případě potřeby je přípustné přeložit stávající nadzemní vedení nebo přeložení nadzemního vedení do kabelu v prostoru veřejných prostranství.

2.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno komplexně v rámci celého regionu. Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci nakládání s odpady.

3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

3.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury je nedostatečná, neodpovídá velikosti a významu samostatné obce. V sídle Vysoký Újezd se nachází obecní úřad a knihovna v integrované budově bývalé školy, hasičská zbrojnice kostel areál kostela Narození Panny Marie a fara. V sídle Větrov se na návsi nachází jeden objekt občanského vybavení a hřiště.

Za účelem posílení sféry občanského vybavení je v územním plánu vymezena na západním okraji sídla Vysoký Újezd, na relativně rovinném terénu, rozvojová zastavitelná plocha určená pro občanské vybavení (plocha Z18 OS - Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení). Zde možné umístit občanské vybavení, které je v obci nedostatečné. Mohou zde být umístěna otevřená sportovní zařízení (např. hřiště pro kopanou, tenis, odbíjenou, apod.), nebo i drobná krytá sportovní zařízení (kuželna, stolní tenis, apod.), včetně zázemí (šatny, toalety, drobný prodej a služby, apod.).

Nepředpokládá se spádová funkce obce Vysoký Újezd v regionu, na vymezených zastavitelných plochách se nepředpokládá výstavba zařízení nadmístního významu.

Drobné občanské vybavení (například malá mateřská škola, ordinace, klubovny, apod.) je možné v rámci venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

3.2 OCHRANA OBYVATELSTVA

Civilní ochrana

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Vysoký Újezd navrženy.

Požární ochrana

Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti. Příjezd a přístup požární techniky bude zajištěn z veřejných komunikací umístěných na veřejných prostranstvích.

K zásobování požární vodou slouží vodní nádrže na území obce. Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody, případně budou zřízeny požární nádrže podle příslušných předpisů.

Obrana státu

Na území obce Vysoký Újezd budou respektovány všechny limity a ochranná pásma vojenských zařízení. Nové specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejným prostranstvím jsou návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

4.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených :

PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

komunikace, veřejné prostory

Plochy veřejných prostranství jsou v Územním plánu Vysoký Újezd vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Ve veřejných prostranstvích pak mohou být umístěna zejména komunikace.

4.2 VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy veřejné sídelní zeleně jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených :

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v Územním plánu Vysoký Újezd vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranstvích.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením územního systému ekologické stability je obsažena na výkrese :

B Hlavní výkres (v měřítku 1 : 5 000)

1. CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY

Celé území obce Vysoký Újezd patří do typu krajiny zvýšených hodnot. Jedná se o dochovaný stav území, cenný pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Celé území obce Vysoký Újezd je součástí vyhlášeného přírodního parku „Střed Čech“. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození dochovaného stavu území je nepřípustná, změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Na celém území obce Vysoký Újezd je třeba se zasadit o zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení, jeho kompozičních, krajinářských a estetických hodnot.

2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Na území obce Vysoký Újezd je třeba vytvářet předpoklady pro zachování, ochranu a obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Celé území Vysoký Újezd je zahrnuto do vyhlášeného přírodního parku „Střed Čech“. V dalších stupních projektových příprav a zejména v realizačních opatřeních musí být kladen maximální důraz na ochranu krajinného rázu v přírodním parku.

V krajině mimo zastavěné území se navrhuje zvýšení podílu trvale zatravněných ploch. Jedná se zejména o lokality na svažitéch pozemcích. V území se navrhuje obnova polních cest. U všech stávajících i navržených cest se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

Na celém území obce Vysoký Újezd je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Území obce Vysoký Újezd bude využíváno pouze takovým způsobem, aby bylo podpořeno příznivé působení jejích přírodních prvků na životní prostředí a zachován nebo dotvořen ekologicky optimální systém obhospodařování krajiny a přírodních zdrojů.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny :

- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofondu krajiny,
- zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a dbát o její technickou údržbu.

3. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ společné zásady v nezastavěném území

V nezastavěném území v krajině, tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou stanoveny společné zásady - podmínky a požadavky na funkční a prostorové uspořádání :

(1) V nezastavěném území není přípustné umístění staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (úcelové stavby živočišné a rostlinné výroby), včetně rybářských sádek (areály rybářství s umělými /betonovými/ nádržemi, oplocení, hospodářské zázemí, apod.). Pro zemědělství lze v nezastavěném území umístit pouze stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou zemědělských ploch (např. ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, kolny pro obsluhu rybníků, apod.).

(2) V nezastavěném území není přípustné umístění trvalého a ani dočasného oplocení, jako jsou pletivové ploty, ploty se základy, podezdívka atd. Přípustné je umístění ohrad, viz. odstavce (1), oplocení zázemí zemědělských rodinných farem (ploch NP - specifických pastevních), oplocení staveb a zařízení technické infrastruktury (např. studny vodojemy, trafostanice, telekomunikační zařízení, apod.) a oplocení na plochách lesa pro lesnické účely

(3) V nezastavěném území není přípustné umístění provizorních, mobilních a dočasných staveb a zařízení (např. mobilhome, maringotky, apod.)

(4) V nezastavěném území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu.

(5) V nezastavěném území lze povolovat umístění vodohospodářských staveb (drobné vodní nádrže, rybníky apod.) a to zejména dle možnosti a únosnosti území. Na celém území obce lze provádět stavby řešící opatření před povodněmi (povodňové zabezpečovací práce, protipovodňová opatření).

(6) Zastavitelné plochy a změny ploch v krajině mohou být realizovány za předpokladu zachování funkčnosti meliorační soustavy na navazujících pozemcích.

(7) Na všech plochách zemědělského půdního fondu (ZPF), kromě půd v I. a II. třídy ochrany, lze podmíněně povolovat nová zalesnění. Před realizací nových zalesnění musí být prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na cenné přírodní plochy a lokality. Nová zalesnění mohou být realizovány rovněž pouze za předpokladu prokázání zachování funkčnosti melioračních soustav na navazujících pozemcích.

4. VODNÍ TOKY, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Záplavová území

Na území obce Vysoký Újezd není vyhlášeno záplavové území vodního toku

Ochrana před povodněmi, protierozní a vodohospodářská opatření

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídel před vodními srážkami a snížení půdní eroze jsou v Územním plánu Vysoký Újezd navrženy trvalá zatravnění zejména na svažitéch pozemcích.

5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

V územním plánu se vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES). Prvky ÚSES, tj. biocentra a biokoridory se vymezují zejména mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Cílem zabezpečování územního systému ekologické stability v krajině je:

- uchování a podpora rozvoje přirozeného genofondu krajiny,
- zajištění příznivého působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podpora možnosti polyfunkčního využívání krajiny,
- uchování významných krajinných fenoménů.

Zpřesnění nadregionálního a regionálního ÚSES

V územním plánu Vysoký Újezd je na území obce Vysoký Újezd do měřítka územního plánu zpřesněno vymezení jižní části nadregionálního biocentra NC 24 - Štěchovice.

Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru - OP NK

Do území zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru NK60, který je vymezený podél řeky Vltavy. Nadregionální biokoridory jsou složeny z os a ochranných zón (ochranného pásma - OP NK) těchto os. Osa nadregionálního biokoridoru má prostorové parametry složeného regionálního biokoridoru příslušného typu a jsou do ní vložena regionální biocentra. Cílové ekosystémy vložených regionálních i lokálních biocenter odpovídají typu osy. Účelem ochranných zón je podpora koridorového efektu, to znamená, že všechny prvky regionálních i místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

Místní ÚSES - místní (lokální) biocentra a biokoridory

Místní ÚSES je vymezen v minimálním nezbytně nutném rozsahu. Toto omezení na zcela nesporné prvky vychází z aktuálního a potenciálního stavu krajiny.

Každá trasa je založena na řadě vymezených biocenter, reprezentujících danou skupinu typů geobiocénů (STG - skupiny společenstev s podobnými ekologickými podmínkami), či doplněných tak, aby byly dodrženy prostorové parametry (doplnění biocenter podle minimálních prostorových parametrů - vzdáleností biocenter jednotlivých společenstev). Biocentra v trase jsou propojena biokoridory způsobem prostorově co nejméně náročným.

Na území jsou vymezeno jedno lokální biocentrum (LC1) na západním okraji území Vysoký Újezd a čtyři lokální biokoridory (LK1, LK2, LK3 a LK4). Lokální biokoridor LK1 je veden podél západní hranice území Vysoký Újezd a propojuje nadregionální biocentrum NC 24 s lokálním biocentrem LC1. Lokální biokoridor LK2 za biocentrem LC1 pokračuje jižním směrem a navazuje na lokální biokoridor bk10, vymezený v ÚPO Rabyně. Krátký úsek lokálního biokoridoru LK3 propojuje nadregionální biocentrum NC 24 s biokoridorem vymezeným v ÚPO Krňany. Lokální biokoridor LK4 propojuje dva lokální biokoridory (NT02 a NT09), vymezené v ÚP Netvořice a končící na hranici území Vysoký Újezd.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené prvky územního systému ekologické stability ÚSES (biocentra a biokoridory) procházejí různými funkčními plochami (plochami se stanoveným rozdílným způsobem využití), to znamená, že vymezený ÚSES má překryvnou funkci. V místech, kde jsou prvky ÚSES vymezeny platí přednostně stanovené podmínky pro využití ploch ÚSES.

ÚSES tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality (lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva). Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy společenstev vázaných na podmáčená stanoviště (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů). Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod. Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty a souvislé nelesní porosty dřevin na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

U stávajících lesů nebude měněn druh pozemku, hospodaření bude směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou a jemnějšími způsoby obnovy lesních porostů. Stávající louky (trvalé travní porosty) budou extenzivně obhospodařované. Stávající přírodě blízké vodní plochy a vodní toky budou zachovány (napřímené a regulované toky nutno revitalizovat), vodní toky a vodní plochy budou doprovázeny břehovými porosty. Podmíněně přípustné (v závislosti na stavu stávajících ekosystémů) je doplnění a založení nových vodních ploch.

Na plochách zahrnutých do ÚSES, s výjimkou staveb na tocích, je nepřípustné umístění staveb a to i oplocení. Podmíněně přípustné je ve výjimečných a odůvodněných případech křížení inženýrských sítí a dopravní infrastruktury při zachování ekologicko-stabilizační funkčnosti. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES je nepřípustné měnit druhy pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za druhy pozemků s nižší ekologickou stabilitou, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko stabilizačních funkcí.

Ani přechodně nelze do skladebných částí ÚSES umisťovat funkce, které by zhoršily stávající ekologicko-stabilizační stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

Na celém území obce Vysoký Újezd je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky nepřístupné nebo neobhospodařovatelné.

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní území obce Vysoký Újezd je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území obce Vysoký Újezd je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití :

PLOCHY URBANIZOVANÉ

- BV** PLOCHY BYDLENÍ
bydlení venkovské
- SK** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
bydlení a obslužná komerční zařízení
- SV** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
smíšené venkovské obytné
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
veřejná infrastruktura
- OS** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
tělovýchovná a sportovní zařízení
- RI** PLOCHY REKREACE
plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- TI** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
technická zařízení
- VD** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
drobná a řemeslná výroba
- DS** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
silniční
- PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
komunikace, veřejné prostory
- ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS** PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

PLOCHY NEURBANIZOVANÉ

- NL** PLOCHY LESNÍ
pozemky určené k plnění funkce lesa
- Nzt** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
trvalý travní porost
- NZo** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
orná půda
- NP** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
specifické plochy pastevní
- NS** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
přírodní, vodní, zemědělské, lesní
- VV** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
vodní toky a vodní nádrže

2. USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

V územním plánu Vysoký Újezd jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozděleny na plochy urbanizované a plochy neurbanizované. Urbanizovanými plochami se rozumí zejména plochy dotčené lidskou činností, plochy související s osídlováním území, tvorbou sídel a změnami funkčního využití území sídel.

Plochy urbanizované

Urbanizované plochy zahrnují zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy související s osídlením, které jsou situovány v zastavěném území i nezastavěném území (např. plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství).

V urbanizovaném území (v zastavěném území a na zastavitelných plochách) platí pro jednotlivé plochy rovněž podmínky a požadavky na prostorové uspořádání uvedené v kapitole c) „Urbanistická koncepce ; subkapitola 3. Koncepce prostorového uspořádání - podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“.

Plochy neurbanizované

Neurbanizované plochy zahrnují plochy v nezastavěném území ve volné krajině a další plochy s přírodními a krajinnými prvky, které jsou situovány nejen v nezastavěném území, ale také v zastavěném území (plochy vodní a vodo hospodářské).

V neurbanizovaném území, na plochách v krajině v nezastavěném území, je přípustné umísťovat stavby a technická opatření a povolovat změny způsobu využití ploch podle zásad uvedených v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny ; subkapitola 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině, společné zásady v nezastavěném území“.

Pro jednotlivé plochy se stanovují podmínky :

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH

PLOCHY BYDLENÍ

BV bydlení venkovské

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech

b) Přípustné využití :

- samozásobitelská hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
- s bydlením související obslužná zařízení místního významu (například ve vazbě na bydlení), umístění staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování a stravování), kultury, vzdělávání a výchovy, sociálních služeb, apod..
- dětská hřiště a drobná hřiště (o výměře do 500 m²) pro neorganizovaný sport
- část ploch, zahrnující pozemky se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci, je přípustné využívat pro rodinnou rekreaci
- umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
- zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, vibrace, apod.).

d) Podmíněně přípustné využití :

- severní část plochy zastavitelné Z06 (p.č. 32/1, 33/2 a 33/3, k.ú. Vysoký Újezd) lze využít pro zástavbu pouze za předpokladu, že nebude dotčena registrovaná kulturní památka, památkově chráněné území „prehistorická a historická cesta“. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození památkově chráněného území a jejího bezprostředního okolí, je nepřipustná pás vzrostlé zeleně podél vodoteče bude zachován
- umístění staveb a zařízení ze sféry řemeslné a drobné nerušící výroby, před započítím výstavby musí být prokázáno, že hluk z výroby a obslužné dopravy nepřekročí hygienické limity v nejbližším chráněném venkovním prostoru a v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době a dopravní obsluha výrazně nezatíží stávající komunikace

(2) Prostorové uspořádání

a) Charakter a struktura zástavby :

- izolované solitérní rodinné domy, popřípadě soubory staveb (po vzoru původních statků). Souvislá zástavba řadovými rodinnými domy (včetně dvoudomů) nebo zástavba bytovými domy je nepřipustná

- b) Minimální velikost pozemku se stanovuje na :
- 1000 m² pro jeden rodinný dům
 - stanovená minimální velikost pozemků se nevztahuje na plochy, kde byla parcelace pro rodinné domy provedena před datem účinnosti územního plánu
 - stanovená minimální velikost pozemku se nevztahuje na změny stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na bydlení; změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy jsou přípustné pouze na stávajících pozemcích větších jak 600 m²
 - stanovená minimální velikost pozemku se nevztahuje na umístění související veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- c) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 25 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 50 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- d) Výšková regulace zástavby :
- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (1+P)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 9 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SK bydlení a obslužná komerční zařízení

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- bydlení a obslužná komerční zařízení
- b) Přípustné využití :
- umístění obslužných komerčních staveb a zařízení ze sféry služeb a obchodu
 - hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
 - umístění staveb a zařízení ze sféry cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu
 - umístění staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod.
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, vibrace, apod.).

d) Podmíněně přípustné využití :

- umístění staveb a zařízení ze sféry řemeslné a drobné nerušící výroby, před započítáním výstavby musí být prokázáno, že hluk z výroby a obslužné dopravy nepřekročí hygienické limity v nejbližším chráněném venkovním prostoru a v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době a dopravní obsluha výrazně nezatíží stávající komunikace

(2) Prostorové uspořádání

c) Zastavěná plocha pozemku :

- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 50 % celkové plochy pozemku
- minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

d) Výšková regulace zástavby :

- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (1+P)
- maximální výška staveb se stanovuje na 10 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 6 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené venkovské obytné

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- bydlení, zemědělská výroba, rekreace a služby

b) Přípustné využití :

- bydlení, rekreace a činnosti s bydlením a rekreací související
- hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
- umístění zemědělské výroby typu rodinných farem a ekofarem (např. chov zvířat, jízdárny, zázemí zemědělské a pěstitelské činnosti)
- umístění obslužných staveb a zařízení (prodej, služby, apod.), umístění staveb a zařízení ze sféry rekreace a cestovního ruchu (ubytování a stravování), řemeslné a drobné zpracovatelské výroby a rovněž pro umístění staveb a zařízení určených pro kulturu, vzdělávání a výchovu.
- umístění sportovně relaxačních zařízení a umístění s rekreací souvisejících staveb a zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu.
- umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
- umístění dopravní a technické infrastruktury

- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, vibrace, apod.).

(2) Prostorové uspořádání

- c) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 30 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- d) Výšková regulace zástavby :
- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (1+P)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 9 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV veřejná infrastruktura

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- občanské vybavení veřejné infrastruktury,
umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu, umístění církevních staveb, staveb a zařízení staveb pro kulturu a spolkovou činnost, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva
- b) Přípustné využití :
- občanské komerční vybavení,
umístění obslužných staveb a zařízení místního významu (obchodní prodej, služby, apod.)
 - bydlení ve služebních bytech
 - umístění rekreačních zařízení místního významu, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a pro umístění staveb a zařízení, které souvisejí s hlavní funkcí veřejného občanského vybavení
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití

- umístění rodinných a bytových domů (bydlení je přípustné pouze výjimečně, a to pouze ve služebních bytech) a staveb pro rodinnou rekreaci
- umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.)

(2) Prostorové uspořádání

a) Zastavěná plocha pozemku :

- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 50 % celkové plochy pozemku
- minimálně 30 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

b) Výšková regulace zástavby :

- na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (2+P)
- maximální výška staveb se stanovuje na 12 m (výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)
- stanovená výška staveb se nevztahuje na specifické stavby (např. sakrální stavby) a specifická zařízení (např. zařízení na sušení požárních hadic)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OS tělovýchovná a sportovní zařízení

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- občanské sportovní a tělovýchovné vybavení umístění staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, t.j. otevřená sportovní zařízení (sportovní hřiště) včetně zázemí (šatny, toalety, drobný prodej a služby, apod.)

b) Přípustné využití :

- území je přípustné využít pro umístění drobných krytých sportovních staveb a zařízení (kuželna, stolní tenis, apod.)
- území je přípustné využít pro umístění rekreačních zařízení místního významu, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a aktivity ze sféry cestovního ruchu
- území je přípustné využít také pro umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportem a rekreací, např. rekreačních luk a veřejné infrastruktury
- umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
- umístění rodinných a bytových domů (bydlení je přípustné pouze výjimečně, a to pouze ve služebních bytech) a staveb pro rodinnou rekreaci
- umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.)

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
 - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- b) Výšková regulace zástavby :
 - na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (1+P)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 7 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 3,5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)
- c) Parkování automobilů pro návštěvníky staveb a zařízení občanského vybavení musí být řešeno na pozemku stavby.

PLOCHY REKREACE

RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - umístění staveb pro rodinnou rekreaci
- b) Přípustné využití :
 - využití pro činnosti, které s rekreačními aktivitami přímo souvisí
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
 - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu a které by mohly snížit kvalitu životního prostředí (hluk, exhalace, apod.)

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
 - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 60 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

b) Výšková regulace zástavby :

- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (1+P)
- maximální výška staveb se stanovuje na 8 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 4 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI technická zařízení

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- umístění staveb a zařízení technické infrastruktury

b) Přípustné využití :

- umístění dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a sídelní zeleň
- umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
- umístění staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím a využitím pro činnosti, které nejsou slučitelné s hlavním využitím.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD drobná a řemeslná výroba

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- drobná a řemeslná výroba

b) Přípustné využití :

- výrobní a dílenské provozy pouze s tím, že negativní vliv těchto provozů a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice areálu
- na zastavitelné ploše Z19 (poz. p.č. 268/3, k.ú. vysoký Újezd) je skladování přípustné pouze jako související s vlastní výrobou v areálu
- umístění zemědělské výroby, staveb a zařízení pro chovatelství a pěstitelství s tím, že vliv výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice areálu
- umístění komerčních obslužných staveb a zařízení (prodej, služby, apod.)

- umístění staveb a zařízení ze sféry cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu, umístění staveb a zařízení ze sféry kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod.
 - bydlení ve služebních bytech
 - umístění staveb a technologických zařízení pro těžbu kamene na ploše výroby a skladování v severní části území obce Vysoký Újezd
 - umístění veřejných prostranství, umístění a vyhrazené veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění rodinných a bytových domů (bydlení je přípustné pouze ve služebních bytech)
 - jakákoliv výroba těžkého průmyslu, zejména průmyslu chemického, hutního, strojírenského, energetického, umístění spaloven odpadu
 - manipulace, užívání a skladování nebezpečných látek a chemických přípravků

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- b) Výšková regulace zástavby :
- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (1+P)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 8 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 4 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)
- d) Odstavování a parkování firemních osobních a nákladních vozidel a vozidel speciální techniky (stavební stroje, zemědělské stroje, apod.) musí být vždy zajištěno v rámci vlastního areálu. Parkování na pozemku musí být zajištěno i pro návštěvníky.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS silniční

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- dopravní silniční stavby, pozemní komunikace a dopravní stavby, silnice, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň

- b) Přípustné využití :
- dopravní zařízení a dopravní vybavení, například autobusové zastávky, areály údržby komunikací, apod.
 - odstraňování dopravních závad a rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní konfigurace terénu a prostorové a šířkové uspořádání zástavby.
 - terénní úpravy, umístění protihlukových clon, terénní valy a ostatní potřebná protihluková opatření, veřejná prostranství a zeleň
 - umístění veřejných prostranství, veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
 - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a které nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím, umístění staveb a zařízení (např. billboardů a reklam) a výsadby zeleně, kterými by byly omezeny rozhledové poměry nebo kterými by mohla být ohrožena bezpečnost silničního provozu

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV komunikace, veřejné prostory

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- veřejná prostranství, prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
 - návsi, umístění pojezdových, pěších a cyklistických komunikací
- b) Přípustné využití :
- umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení (např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, stánky s občerstvením, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod.), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch
 - umístění veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
 - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ZV zeleň na veřejných prostranstvích

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - veřejná prostranství,
prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, udržovaná parková zeleň
- b) Přípustné využití :
 - umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení (např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, obecní mobiliář, dětská hřiště, hygienická zařízení, stánky s občerstvením, drobný prodej, apod.), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití
 - umístění staveb a zařízení pro sportovní využití (např. hřiště) včetně zázemí (šatny, toalety, apod.)
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZELENĚ

ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - užitkové sady a zahrady, drobná pěstitelská činnosti a zemědělství
 - vyhrazená sídelní zeleň
- b) Přípustné využití :
 - okrasné zahrady
 - umístění účelových zahradních staveb a zařízení
 - umístění veřejných prostranství a veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
 - umístění staveb pro rodinnou rekreaci a staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci (např. spojených s ubytováním, stravováním dalšími a komerčními službami)
 - umístění rodinných domů a staveb určených pro bydlení

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 15 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 70 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - přípustné jsou zahradní stavby a zařízení o maximální zastavěné ploše 25 m²
- d) Výšková regulace zástavby :
- přípustné zahradní stavby a zařízení o jednom nadzemním podlaží (přízemní)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 6 m
(výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

4. PODMÍNKY VYUŽITÍ NEURBANIZOVANÝCH PLOCH

PLOCHY LESNÍ

NL pozemky určené k plnění funkce lesa

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- pozemky určené k plnění funkcí lesa, lesní produkce, lesy a nová zalesnění, lesní porosty s jejich prostředím
- b) Přípustné využití :
- umístění pouze staveb, zařízení a činností, které souvisí s hlavním využitím
 - umístování pouze specifických účelových staveb sloužících k zajišťování lesní produkce, provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístování staveb, zařízení a činností neslučitelných a nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím
 - umístování pevných oplocení se základy

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZt trvalý travní porost

NZo orná půda

Plochy zemědělské jsou vyznačené ve třech vybraných různých kulturách (trvalý travní porost - NZt, orná půda - NZo) zejména s ohledem na ekologickou stabilitu, s ohledem na stávající retenční schopnost krajiny, zvýšení retenční schopnosti krajiny a ochranu sídel před přívalovými dešťovými srážkami.

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- zemědělský půdní fond (ZPF), pozemky zemědělsky obhospodařované
- zemědělská půda jako výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu a jako jedna z hlavních složek životního prostředí

b) Přípustné využití :

- do ploch zemědělských je zahrnuta zemědělská půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není
- do ploch zemědělských je zahrnuta též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.
- na plochách zemědělských lze povolovat změnu kultury pouze z nižší ekologické stability na vyšší ekologickou stabilitu zemědělské půdy a změnu kultury s nižší protierozní schopností za vyšší. Změna využití NZt (trvalý travní porost) na NZo (orná půda) se nepřipouští

1/ Plochy NZo (orná půda) zahrnují :

- ornou půdu
- trávníky a víceleté pícniny na orné půdě

2/ Plochy NZt (trvalý travní porost) zahrnují :

- přirozené louky s přirozeně rostoucími druhy, chráněnými, či významnými rostlinami, bez radikální změny vodního režimu, nevyužívané nebo zanedbané, ale plnící funkci ekologickou a krajinnou,
- polokulturní a kulturní louky a pastviny s významným podílem přirozeně rostoucích druhů a rovněž intenzivní louky a pastviny s velkovýrobním využitím
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (účelové stavby živočišné a rostlinné výroby)
- umístění pevných oplocení se základy, ohrady na pastvinách jsou přípustné
- umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NP specifické plochy pastevní

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - umístění zázemí rodinné zemědělské farmy, pastviny
- b) Přípustné využití :
 - hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
 - umístění staveb a zařízení související s obsluhou pastevních ploch, umístění drobných zemědělských staveb a zařízení s max. půdorysnou plochou do 50 m² a s max. výškou do 6 m (např. přístřešky pro hospodářská zvířata, seníky, apod.)
 - sady a zahrady, umístování zahradních staveb a zařízení (např. fóliovníky, skleníky, zahradní domky, kolny uskladnění zahradnického náčiní, včelíny, apod.)
 - umístění zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu, rekreačních a sportovně relaxačních otevřených zařízení, rekreačních luk, vodních ploch, zeleně, apod.
 - terénní úpravy, ohrazení a oplocení
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (účelové stavby živočišné a rostlinné výroby - stáje, kolny, dílny, apod.)
 - umístění staveb a zařízení určených pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb hromadné rekreace (např. penzionů, mobilhome, apod.)
 - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu a které by mohly snížit kvalitu životního prostředí (hluk, exhalace, apod.)
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - volná příroda a krajina,
smíšená území s funkcí přírodní, vodní, zemědělskou a lesní
- b) Přípustné využití :
 - založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability)
 - terénní úpravy, výsadba zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury

- c) Nepřípustné využití :
- umístování pevných oplocení se základy
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV vodní toky a vodní nádrže

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
(plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny nejen v nezastavěném území ve volné krajině, ale také v území zastavěném)
 - zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.
- b) Přípustné využití :
- umístění staveb a zařízení souvisejících s obsluhou a funkcí ploch vodních a vodohospodářských (např. revitalizace vodních toků a stavby na tocích, apod.)
 - terénní úpravy, výsadba zeleně
 - umístění technické a dopravní infrastruktury (např. lávky, mosty, apod.)
- c) Nepřípustné využití :
- umístění pozemních staveb, zejména pak staveb pro rodinnou rekreaci a zařízení pro hromadnou rekreaci (např. spojených s ubytováním, stravováním dalšími a komerčními službami)
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V Územním plánu Vysoký Újezd se vymezují veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Územní plán Vysoký Újezd neobsahuje vymezení veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny na výkresu :

C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ
(v měřítku 1 : 5 000).

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

VVD1 Silnice

- plocha pro umístění tělesa silnice
- plochy nezbytné pro zajištění výstavby
a pro řádné využívání pro stanovený účel

VVD2 Oblužná komunikace

- plocha pro umístění pěší a cyklistické komunikace
- plochy nezbytné pro zajištění výstavby
a pro řádné využívání pro stanovený účel

VVD3 Komunikace

- plocha pro umístění pěší a cyklistické komunikace
- plochy nezbytné pro zajištění výstavby
a pro řádné využívání pro stanovený účel

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VVT1 Čistírna odpadních vod - ČOV Vysoký Újezd

- plocha pro umístění čistírny odpadních vod

VVT2 Čistírna odpadních vod - ČOV Větrov

- plocha pro umístění čistírny odpadních vod

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán Vysoký Újezd neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v Územním plánu Vysoký Újezd stanovena, neboť řešení Územního plánu Vysoký Újezd nemá vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ
údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

ÚZEMNÍ PLÁN VYSOKÝ ÚJEZD

Textová část

Územního plánu Vysoký Újezd obsahuje **38 listů**
včetně titulní strany a obsahu

Grafická část

Územního plánu Vysoký Újezd obsahuje **3 výkresy (A , B, C)**

A Výkres základního členění území 1 : 5 000

B Hlavní výkres 1 : 5 000

C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000