

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE
VYSOKÝ ÚJEZD U BEROUNA

ZÁVAZNÁ ČÁST

REGULATIVY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Vyhláška č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Vysoký Újezd

Obecní zastupitelstvo obce Vysoký Újezd na svém zasedání konaném dne 28. dubna 2005 schválilo v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku (dále jen „vyhláška“):

Úvodní ustanovení

Předmětem vyhlášky je úprava podmínek rozhodování o lokalizaci činností a využití katastrálního území obcí Vysoký Újezd, Kozolupy a Kuchař, přičemž mohou vznikat, měnit se nebo zanikat práva - a povinnosti fyzických a právnických osob, které mají vlastnický nebo jiný vztah k pozemkům a nemovitostem.

Článek 1 Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Vysoký Újezd (zahrnuje obce Vysoký Újezd, Kozolupy a Kuchař) (dále jen „územní plán“), schváleného Obecním zastupitelstvem obce Vysoký Újezd dne 28. dubna 2005.
- (2) Vyhláška stanovuje funkční a prostorové uspořádání území, základní podmínky pro umísťování staveb, limity využití území, místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Článek 2 Rozsah platnosti a závaznost

- (1) Tato vyhláška platí pro katastrální území Vysoký Újezd, Kozolupy, Kuchař.
- (2) Tato vyhláška platí do doby přijetí nového územního plánu v rozsahu katastrálních území nebo do doby přijetí změn a doplňků tohoto územního plánu.
- (3) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a v uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě a odstraňování staveb.

Článek 3 Vymezení pojmů

- (1) Závazné regulativy jsou:
 - a) zásady pro uspořádání území, kterými jsou:

1. celková urbanistická koncepce a prostorové uspořádání,
2. funkční uspořádání podle plánu funkčního využití území a navazujícího textu,
3. vymezení územního systému ekologické stability,
4. koncepce dopravy a technického vybavení, včetně stanovení tras místních rozvodů jednotlivých médií a jejich ochranných pásem,
5. lokalizace veřejně prospěšných staveb,
6. regulační prvky prostorového uspořádání;

- b) limity využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území, a které jsou reprezentovány u pozemků pro stavební využití „koeficientem podlažních ploch“.

- (2) Urbanizované území tvořící stávající plochy zastavěné a plochy územním plánem určené k zástavbě, a sice

- a) čistě a všeobecně obytné území,
- b) smíšené území všeobecné a stávající zastavěné území obce,
- c) území nerušící výroby a služeb,
- d) zvláštní území sloužící oddechu,
- e) plochy veřejného vybavení, dopravního a technického vybavení,
- f) plochy zemědělské výroby,
- g) plochy vodní a zeleně,
- h) plochy ochranných pásem.

Ostatní části zpracované do územního plánu a neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.

- (3) Neurbanizované území tvoří ostatní nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Jedná se o plochy zemědělského půdního fondu, lesního půdního fondu, vodní plochy, plochy zeleně a ostatní plochy mimo navrhovaná zastavěná území a na těchto plochách není povoleno umísťování staveb s výjimkou těch staveb určených k jejich obhospodařování.
- (4) Pojmy použité v této vyhlášce a v dokumentaci územního plánu se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování, a v případě pochybnosti rozhodne nadřízený orgán územního plánování.

Článek 4 Funkční uspořádání území

- (1) Území je členěno na jednotlivá polyfunkční území a monofunkční plochy. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat charakteristice území a ploch. Funkční plocha je území, pro které je v regulativech závazně stanovena charakteristika, přípustné funkční, prostorové a stavební využití.
- (2) Stavby a jiná opatření, které funkčnímu vymezení území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny. Funkční využití jednotlivých území a ploch je vymezeno v příloze č. 1 této vyhlášky.
- (3) Polyfunkční území jsou charakteristická horizontální a vertikální skladebností funkcí. U obou vhodných a výjimečně přípustných funkcí vznikají příslušné typy polyfunkčních území s různou mírou využitelnosti pro specifikované stavby a ostatní zařízení, jejichž výstavba, rekonstrukce a modernizace je zde možná.
- (4) Monofunkční plocha je charakteristická homogenitou jednoho typu funkce, nepřipouštějící jiný druh využití.

- (5) Stavby a ostatní zařízení vyjmenovaná v rámci polyfunkčních území jako vhodná, resp. jako výjimečně přípustná, jsou v jednotlivých případech nepřipustná, resp. výjimečně přípustná, pokud svým počtem, polohou, rozsahem nebo účelem odporují vlastnostem území.

Článek 5 Zásady funkční regulace

Zásady funkční regulace jsou obsaženy v příloze č. 1 této vyhlášky.

Článek 6 Ochrana přírody, krajiny a ÚSES

- (1) Plochy nadregionálních, regionálních a lokálních územních systémů ekologické stability jsou vymezené na samostatném výkresu a v textové části.
- (2) Na pozemcích zahrnutých do územního systému ekologické stability, s výjimkou liniových staveb pro dopravu, technické vybavení území, oprav a úprav stávajících objektů, je zákaz umísťování staveb. Dále nelze provádět nedovolené pozemkové úpravy, úpravy vodních ploch a toků, těžit nerosty a jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci těchto ploch.
- (3) Na pozemcích podle předchozího ustanovení se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za nižší, povolování pozemkových úprav, odvodňování, těžby nerostů a jiné narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch.

Článek 7 Veřejně prospěšné stavby

- (1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v grafické části (výkres „Veřejně prospěšné stavby“) a popsány v textové části schváleného územního plánu.
- (2) Seznam veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze č. 1, písm. h) této vyhlášky.

Článek 8 Vyvlastnění

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků podle § 108 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Článek 9 Limity využití území

- (1) Limitem využití území se rozumí zákonem nebo jiným obecně závazným právním předpisem daná relativně nepřekročitelná hodnota pro využití území.
- (2) Pro limity využití území je stanoveno posuzování podle koeficientu podlažních ploch, které je nedílnou součástí zásad stavební regulace
- (3) Z hlediska využití územní jsou limitující veškerá ochranná pásma stávající i nově navrhovaná, dokumentovaná v textové a výkresové části územního plánu a odpovídající platným předpisům.

Článek 10 Regulace

- (1) Regulace prostorového a architektonického uspořádání je součástí schváleného územního plánu.
- (2) Jednotlivé zásady regulace jsou obsaženy v příloze č. 1 této vyhlášky.

Článek 11

- (1) Změny a doplňky územního plánu projednává a schvaluje Obecní zastupitelstvo Vysokého Újezdu.
- (2) Zásady stavební regulace se poskytují investorovi (projektantovi) pro předprojektovou a projektovou přípravu stavby.
- (3) Zásady využití ploch a trasy komunikací jsou závazné.
- (4) Zásady stavební regulace jsou závazné. Výjimka posunu stavební čáry může být povolena jen ve směru dovnitř stavební parcely.
- (5) Veškerá nová výstavba v nově navržených lokalitách mimo stávající zastavěné území obcí musí být vybavena odpovídajícím čištěním odpadních vod, napojeným pouze na kapacitně vyhovující ČOV a zároveň na veřejný vodovod v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění.

Článek 12

Úplná územně plánovací dokumentace obce Vysoký Újezd je uložena

- a) na Obecním úřadu obce Vysoký Újezd,
- b) na Stavebním úřadu MěÚ Beroun
- c) na Krajském úřadu Středočeského kraje

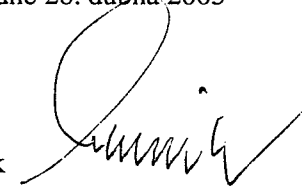
Článek 13
Účinnost

- (1) Tato vyhláška nabývá účinnosti z důvodů naléhavého obecného zájmu dnem vyhlášení, tj. dne 28. dubna 2005.

Článek 14
Zrušující ustanovení

- (1) Dnem nabytí účinnosti této vyhlášky se ruší vyhláška o závazných částech územního plánu obce Vysoký Újezd schválená obecním zastupitelstvem dne 28. dubna 2005

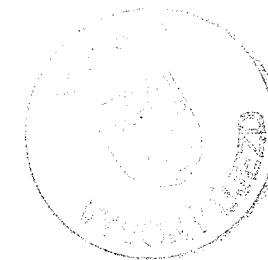
Josef Vlasák



Miloslav Kratochvíl



VYVEŠENO : 28. 4. 2005
SEJMENO : 16. 5. 2005



C) ZÁVAZNÁ ČÁST

REGULATIVY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- a) Urbanistická koncepce využití ploch a jejich uspořádání
- b) Vymezení zastavitelného území
- c) Změny v užívání staveb
- d) Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení
- e) Vymezení územního systému ekologické stability
- f) Limity využití území
- g) Plochy přípustné pro těžbu nerostů
- h) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb
- i) Vymezení ploch pro provedení asanací

Regulativy uspořádání jsou stanoveny jako závazné společné zásady rozvoje částí Vysoký Újezd, Kozolupy a Kuchař obce Vysoký Újezd

- a) Urbanistická koncepce využití ploch a jejich uspořádání:

OBYTNÁ ÚZEMÍ

ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ

A - slouží

výlučně pro bydlení ve spojení s případným užitkovým využitím zahrad; na těchto plochách mohou být umístěny rodinné domy a garáže

B - funkční využití

přípustné

obytné budovy charakteru venkovského bydlení, maximálně dvoupodlažní, tj. přízemí a obytné podkrovní (výška podlahy přízemí max. + 90 cm nad terén)

střechy budou tvarované - sedlové nebo polovalbové, valbové) s tvrdou krytinou s doporučeným sklonem, s výškou hřebene do 9 m nad terén

stavební čáry budou min. 6 m od chodníku, posun je možný pouze směrem do pozemku

oplocení do ulice bude jednotné živým stříhaným plotem 0,6 m širokým, 1,4 m vysokým z různých druhů rostlin

do předzahradek jsou doporučeny domácí dřeviny

vjezdy na sousední pozemky budou sdružené, u parcel s vjezdy na pozemky z komunikace III. třídy budou vjezdová vrata posunuta o min. 5 m od hrany komunikace

odstavná místa pro osobní auta bydlících -1 garáž nebo přístřešek + 2 venkovní odstavná stání na pozemcích majitelů (nebo na vyhrazených místech mimo chodník a vozovku)

nezbytné plochy technického vybavení, příslušné komunikace

liniová a plošná zeleň;

podmíněně přípustné

ubytovací zařízení do 10 lůžek (penzion) při dodržení regulativů pro dané území

po dohodě s hygienikem a vedením obce chov drobného hospodářského zvířectva v takovém rozsahu, aby nenarušoval sousedy a širší okolí

nepřípustné

výstavba nových rekreačních objektů nebo objektů charakteru rekreačního výrobního provozu a aktivity, které by narušovaly životní prostředí hlukem a exhalacemi

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- minimální výměra stavebního pozemku nesmí být menší než 800 m² a zástavba nepřesáhne 30% plochy pozemku
- v jednotlivých lokalitách je doporučeno použití jednotných architektonických prvků, včetně barevného řešení
- ochranná a bezpečnostní pásma technické a dopravní infrastruktury budou u nově navržených staveb dodržena v souladu se zákonem č. 222/1994 Sb.

SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ

A - slouží

převážně pro bydlení s možností umístění komerčních aktivit významem nad rámec daného území;

B - funkční využití

přípustné

podmíněně přípustné

nové obytné objekty při dodržení odstupů staveb dle § 8, vyhlášky 137/1998 Sb. využití některých původních hospodářských objektů pro drobné podnikatelské aktivity, nerušící služby nevýrobního charakteru, obchodní zařízení, veřejné stravování, zařízení kulturní, společenská, zdravotní, osvětová, ubytovací zařízení do 10 lůžek, odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití na pozemcích majitelů, nezbytné plochy technického vybavení a příslušné komunikace liniová a plošná zeleň;

nepřípustné

zřizovat odstavné plochy motorových vozidel na veřejných komunikacích, zvyšovat stávající výškovou hladinu zástavby a povolovat stavby, které by svým výtvarným řešením narušily stávající architektonicko - urbanistický výraz obytného území obce a povolovat výrobní provoz a aktivity, které by narušovaly životní prostředí hlukem a exhalacemi

V severozápadní části katastru se nachází několik rekreačních chat. Jde o lokalitu velmi exponovanou z krajinářského hlediska a lze ji posuzovat jako negativní. Z tohoto důvodu byla tato lokalita již v ÚPD v r. 1994 vymezena jako podmíněná, určená na dožití. V takto specifikované lokalitě je nepřípustné povolit výstavbu nových objektů nebo přestavbu, rozšíření a modernizaci stávajících objektů. Tyto jsou určeny na dožití, tzn., že lze provádět pouze nutnou údržbu těchto objektů.

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- rekonstrukce, adaptace, asanace a pod. musí být v souladu s celkovým řešením a regulačními zásadami dostavby obce, charakter a velikost budov musí být zachovány,
- při zřizování provozoven pro drobnou podnikatelskou činnost v přízemních nebo v celých podlažích platí stejná ustanovení jako v předchozím bodě,
- změna tvaru a charakteru střechy je přípustná tehdy, jedná-li se o úpravy střechy ploché
- posouzení optimální velikosti stavby je nutno provést porovnáním s existujícími stavbami na pozemcích v těsném sousedství

SMÍŠENÁ ÚZEMÍ

A - slouží

pro bydlení, vybavenost, služby a nerušící živnostenskou a drobnou zemědělskou výrobu;

B - funkční využití přípustné

obytné budovy a realizace dalších trvalých účelových staveb pro drobné až střední aktivity jako obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování do 20 lůžek, nerušící řemeslné dílny pro potřeby obyvatel území, a jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby, zařízení místní správy, kulturní, sociální, zahradnictví,

Zásady zástavby jsou totožné jako u čistě obytných území

podmíněně přípustné

podnikatelské a komerční zařízení, které budou využívat více než jeden objekt - za podmínky, že jednotlivé stavby budou tvořit ucelený areál s vnitřní i izolační zelení
odstavné plochy a garáže sloužící potřebě funkčního využití území na pozemcích majitelů,
nezbytné plochy technického vybavení,
příslušné komunikace
liniová a plošná zeleň

nepřípustné

výrobní provozy a podnikatelské aktivity, které by narušovaly životní prostředí hlukem a exhalacemi, zhoršení průjezdnosti komunikací a veřejných prostranství v obci odstavováním vozidel

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- využití stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu a přidružené stavby pro podnikatelské aktivity nesmí přesáhnout 60% jeho rozlohy
- rodinné domy budou dvoupodlažní (přízemí + obytné podkrovní), výjimečně lze povolit třípodlažní.
- objekty pro podnikatelské aktivity nesmí převyšovat rodinný dům
- areál rodinného domu a objektu pro podnikání musí být doplněn ochrannou zelení uvnitř i po obvodu stavebního pozemku
- dopravní zpřístupnění areálu nesmí vytvářet dopravní závary
- parkování motorových vozidel musí být zajištěno uvnitř areálu

SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ VŠEOBECNÉ SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

A - slouží

kombinaci bydlení a hospodářských budov, v části z nich jsou zařízení drobné výroby a služeb

B - funkční využití přípustné

rekonstrukce nebytových objektů na bytové s dodržáním původního charakteru stavby
novou výstavbu realizovat s podmínkou, že rodinné domy budou stavěny v souladu s vyhláškou č. 137/1998 Sb., § 7 a 8, (ochranná pásma, odstupy staveb) a výstavba bude přizpůsobena hmotově i architektonicky okolní zástavbě
garáže sloužící potřebě funkčního využití území na pozemcích majitelů
příslušné komunikace
liniová a plošná zeleň;

podmíněně přípustné

v případě asanace původních hospodářských objektů, (z důvodu špatného stavebního stavu), upravit původní stavební místo na zahrady případně nahradit novou zástavbou, odpovídající regulativům území

nepřípustné

výstavba nových objektů převyšující hladinu okolní zástavby a neodpovídající jejímu urbanisticko - architektonickému charakteru

REKREACE A SPORT

A - slouží

plochy slouží k odpočinku a regeneraci sil

B - funkční využití přípustné

vybudování navržených hřišť pro míčové hry a dětských hřišť s nezbytným sociálním vybavením dle požadavku hygienika
nezbytné komunikace
liniová a plošná zeleň

podmíněně přípustné

budování hřišť pro jiné sporty se zvýšenou hlučností, budování kluboven
Pro golfovou klubovnu je stanovena výjimka ze standardních regulativů. Objekt je komplexně odsouhlasen v rozsahu, který byl předložen zástupcem LZA, tj. hlavní římsa ve výšce 12,8 m, zastřešení - pochůzná střecha s terasou a ozeleněné plochy. Ostatní objekty v rámci areálu golfu budou mít stanovený regulativ na max. výšku hlavní římsy (do 8,5 m), tvar střechy a odstupovou vzdálenost.

nepřípustné

výstavba nových objektů narušujících či omezujících rekreační funkci lokality
V lokalitě chat v severozápadní části katastru v sousedství k.ú. Loděnice je nepřípustné povolit výstavbu nových objektů nebo přestavbu, rozšíření a modernizaci stávajících objektů. Tyto jsou určeny na dožití, tzn., že lze provádět pouze nutnou údržbu těchto objektů

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- případné klubovny musí být postaveny z trvalých materiálů (zdívo, dřevo) s tvarovanou střechou sedlovou (polovalbovou, valbovou), krytina z asfaltových pásů, plechu nebo eternitová je nepřípustná
- plochy pro sport musí být doplněny doprovodnou a izolační zelení

PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

A - slouží

funkčnímu zajištění území

B - funkční využití přípustné

rekonstrukce a realizace nových vodovodních řadů a kanalizačních sběračů, čistírny odpadních vod, plynovodních a elektrických rozvodů, trafostanic a spojovacích kabelů

podmíněně přípustné

dočasná stavební zařízení po dobu realizace schválených investic

nepřípustné

stavby a zařízení, které by výstavbu technické vybavenosti na těchto plochách omezovaly nebo znemožnily

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- jednotlivá zařízení technické vybavenosti musí být přístupna dostatečně kapacitními komunikacemi
- podle druhu stavby je nutné zajistit parkování vozidla obsluhy

DOPRAVNÍ PLOCHY

A - slouží

dopravnímu zpřístupnění a místní obsluze území

B - funkční využití

přípustné

rekonstrukce a přeložky stávajících komunikací, výstavba silnic, místních komunikací, polních cest, autobusových zastávek, parkovišť apod.

podmíněně přípustné

výstavba cykloturistických tras, které však nesmí omezovat autobusovou a pěší dopravu

nepřípustné

jakákoliv výstavba znemožňující nebo omezující realizaci těchto staveb a odstavování vozidel na veřejných komunikacích

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- při výstavbě komunikací musí být řešena dešťová kanalizace
- autobusové zastávky řešit jako zděné nebo dřevěné přístřešky se střechami se sklonem

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

A - slouží

k rekreaci a dotvoření životního prostředí

B - funkční využití

přípustné

parková úprava ploch u hřišť, oddychovou část doplnit lavičkami a doprovodná zeleň podél vodotečí, cest a v prostoru ČOV, na základě schválené odborně zpracované dokumentace

podmíněně přípustné

výstavba drobných přístřešků sloužících jako ochrana obyvatel před deštěm

nepřípustné

zřizování nebo umístění včelínů, parkování vozidel a zřizování objektů, které neslouží pouze pro ukrytí obyvatel před deštěm

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- skladba dřevin, travních porostů a květinové výzdoby musí odpovídat přirozené skladbě v regionu
 - výška stromů bude stanovena jejich situováním; nesmí zastiňovat budovy s delším výskytem obyvatel a v případě pádu nesmí ohrozit občany ani venkovní vedení elektrické energie
 - hustota porostů nesmí ztěžovat jejich údržbu a čištění
 - plochy veřejné zeleně musí být vybaveny odpadními koši, v místech s povoleným volným pobíháním psů, koši na exkrementy
 - skladba vegetace parků musí být stanovena na základě schválené odborné dokumentace
 - případná menší hřiště pro míčové hry a dětské hřiště (lokalita J) musí být opatřena izolační zelení
- výše uvedené zásady se vztahují také na plochy rekreační - koupaliště a sportovně rekreační plochy

NEURBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

A - slouží

zahrnuje plochy určené zemědělské a lesní výrobě a veškeré vodní toky a plochy v extravilánu obce

B - funkční využití

přípustné

zemědělská a lesní výroba a využití vodních toků a ploch s ohledem na ekologickou stabilitu, biologický potenciál a vodohospodářské funkce v území. Nutné je chránit krajinný ráz prostředí, plochy lesů a krajinné zeleně přírodního charakteru, vodní zdroje a respektovat prvky územního systému ekologické stability.

podmíněně přípustné

využití pozemků podle stávající kultury (orná půda, louka, pastvina atd.), budování účelových a pěších cest, účelová zařízení sloužící lesnímu hospodářství, eventuálně zařízení technické infrastruktury
Výstavba v lokalitě M, která je určena jako IV. etapa, s výhledem po realizaci předchozích etap.
Remízek v areálu golfového hřiště bude překvalifikován na příměstský les rekreačního charakteru

nepřípustné

jakákoli jiná výstavba než podmíněně přípustná, na plochách určených pro ÚSES jakákoli investiční výstavba či změna kultur, rekultivační, meliorační a devastiční činnost, rušení či neudržování drobných architektonických objektů rozptýlených v krajině (křížky, kapličky pomníčky, ale i informační tabule, turistická značení apod.)
zástavba v nivě Karlického potoka

b) vymezení zastavitelného území – Vysoký Újezd

přípustné

I. etapa – A, B, C, D, F, G, I, J, L, H, golfový areál, zástavba obce navazující v centru – X, zástavba na jihozápadním okraji – Y, centrum - občanská vybavenost včetně rekonstrukce zámku

Je složena ze sedmi lokalit, které jsou zařazeny do jedné etapy. Obytné lokality I. etapy jsou určeny pro čisté obytnou zástavbu, lokalita H je určena pro smíšenou zástavbu, v období zahájení realizace inženýrských sítí bude sloužit jako titulní zařízení staveniště

V lokalitě Z, která byla schválena dosud platným schváleným územním plánem a je zařazena pro potřeby obce (východní okraj), již probíhá postupná realizace. Další lokalitou, kterou lze realizovat v částečném předstihu je lokalita F.

Do I. etapy jsou zařazeny lokality, které se dotýkají stávající zástavby, aby bylo životní prostředí obyvatel dotčeno výstavbou co nejkratší časové období.

Do I. etapy je do zastavitelného území zařazena i související zástavba v katastru Mezouň

II. etapa – lokality K, urnový háj, dokončení výstavby občanské vybavenosti, rybník v prameništi Karlického potoka

Obytné lokality II. etapy jsou určeny pro čisté obytnou zástavbu. Niva Karlického potoka je nezastavitelná a je součástí navrženého biokoridoru

III. etapa - lokalita M - výhled

Tuto lokalitu tvoří pozemky vyjmuté z PUPFL a jsou určeny pro čisté obytnou zástavbu

Zastavitelná území včetně etapizace pro části Kozolupy a Kuchař jsou popsány

nepřípustné

v textových částech ÚPD těchto částí
zástavba v ochranném pásmu lesa stanoveném pro danou lokalitu, nedodržení
manipulačního pruhu hrany lesa oplocením pozemku

c) změny užívání staveb

V řešeném území dojde ke změně užívání v případě zámku, který bude po rekonstrukci sloužit občanské vybavenosti. Rekonstrukce a přestavba bývalého ovčína na občanskou vybavenost – restauraci. Budova sokolovny bude doplněna o sociální vybavení a hřiště vybavené též pro atletiku bude sloužit Sokolu a školní výuce. Po výstavbě nové radnice bude stávající budova OÚ pro umístění Policie a hlavní stanice televizního kabelového rozvodu.
Stávající škola bude podle možností rozšířena, po případném vybudování nové školy upravena na MŠ a jesle. Ostatní objekty budou plnit svou současnou funkci.

d) zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

přípustné

regenerace silniční sítě a odstranění nejzávažnějších závad (povrchových, dopravní omezení a značení)
vybudování obchvatu centra ve východním okraji obce
vybudování nových místních obslužných komunikací
vybudování nových zastávek autobusů
vybudování parkoviště pro návštěvníky centra a fitness v areálu golfu

podmíněně přípustné

zlepšení povrchů místních komunikací bez výraznějších úprav jejich tras

nepřípustné

odstavování vozidel na veřejných komunikacích mimo určená místa

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

přípustné

vybudování veřejného vodovodu, který bude napojen na vodovod ze Želivky
vybudování vodojemu, který je situován na kótě 417 - 418 m n.m. u stávající cesty

podmíněně přípustné

výstavbu veřejného vodovodu organizovat s výstavbou kanalizace za dodržení hygienických vztahů

nepřípustné

používání pitné vody k zalévání zahrádek

ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

přípustné

vybudování oddílné kanalizace ze všech stávajících obytných a návrhových ploch
vybudování ČOV, která je situována na plochách v katastru Kozolupy

podmíněně přípustné

užívání stávajících žump a septiků do doby realizace splaškové kanalizace

nepřípustné

odvádění dešťové vody současně se splaškovou do ČOV

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

přípustné

vybudovat ze stávající RS středotlaké rozvody v obci k novým lokalitám a budovat přípojky k objektům

podmíněně přípustné

do doby plné plynofikace obce používat plynové lahve a zásobníky dle platných bezpečnostních předpisů

nepřípustné

zřizovat a provozovat plynovodní přípojky bez pravidelné údržby (bezpečnostní důvod)

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

přípustné

rekonstrukce další části stávajícího dvojitého venkovního vedení 22 kV LAVRA – LAKR (úsek Vysoký Újezd – Zbraslav).
přeložka části venkovního vedení 22 kV ze směru od Mezouně do kabelů vedení 22 kV a výměna stávajících transformoven za kabelové.
Kabelová síť bude navržena jako okružní, provozována bude jako paprsková.
objekty budou na kabelovou síť napojeny v přípojkových nebo rozpínacích skříních SP a SR, u kterých bude umístěn i elektroměrový rozváděč.
Elektroměrové rozváděče budou ve společných pilířích s plynoměry v oplocení objektů na nemovitostech odběratelů.
ve stávající zástavbě v obci budou venkovní rozvody rovněž nahrazeny kabelovými rozvody stejného typu jako v zástavbě nové.
postupná výstavba nové kabelové sítě nn. a rušení venkovních vedení nn, výstavba nového veřejného osvětlení

podmíněně přípustné

využití netradičních zdrojů energie

nepřípustné

zřizovat elektrické přípojky v rozporu s pravidly provozování přenosové soustavy nebo s pravidly provozování příslušné distribuční soustavy

TELEKOMUNIKACE

přípustné

pokládání kabelů telefonu a kabelové televize pro zajištění přípojek k budoucím i stávajícím objektům

podmíněně přípustné

vyčlenění potřebného prostoru (chodníků, zelených pasů) pro stávající a budoucí telekomunikační síť

nepřípustné

napojení na slaboproudé rozvody bez souhlasu provozovatele

OBČANSKÁ VYBAVENOST

přípustné

postupné budování nového centra ve Vysokém Újezdu:
rekonstrukce areálu zámku na ubytovací a společenské centrum
vybudování zázemí pro správu obce, kulturní, společenské a zájmové organizace

pošta, pojišťovna, banka
městská knihovna a klub důchodců
zdravotní středisko s výdejem léků
restaurace
hotel
jidelny
služby obyvatelům
obchodní centrum (supermarket)
lokální prodej nápojů, tabáku a novin, potravin
městské zahradnictví
komunální služby
hřiště pro děti
hřiště pro dospělé

podmíněně přípustné vybudování sociálního vybavení pro sportovní a rekreační lokality

nepřípustné budování jiných staveb v těchto lokalitách, nepatřících do vybavenosti obce

ÚPD počítá s využitím občanské vybavenosti obyvateli částí Kozolupy a Kuchař

e) vymezení územního systému ekologické stability

Na plochách ÚSES jsou:

přípustné činnosti neohrožující přirozenou druhovou skladbu odpovídající trvalým stanovištním podmínkám biocentra, u biokoridorů jsou přípustné i širší možnosti hospodářského využití

podmíněně přípustné výsadba lesů a extenzivních sadů, trvalých travních porostů, v nezbytných případech (pouze u biokoridorů) povolování příčné křížení liniových staveb

nepřípustné veškeré rušivé činnosti (umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření apod. a činnosti snižující ekologickou stabilitu území

f) limity využití území

Z hlediska ochrany přírody a krajiny zvláště chráněná území se v katastru Vysoký Újezd nevyskytují. Ochrana významných krajinných prvků a dřevin je dána zákonem 114/92 Sb.

Ochranné pásmo lesů je 50 m, výjimku na 30 m zákon připouští po souhlasu Lesů české republiky. Na lesních pozemcích není stávající zástavba.

Pozemní komunikace mají ochranné pásmo určené zákonem 13/1997 Sb, tj. u silnic II. a III. třídy a ostatních místních komunikací 15 m od osy vozovky.

Dráhy mají dána OP zákonem č. 266/1994 Sb., kde rychlostní dráhy mají stanoveno OP 100 m od krajní koleje a 30 m od hranice obvodu dráhy.

Vodojemy a vodovody ochranná pásma nemají, ČSN 75 5401 doporučuje OP 2 m

Kanalizace nemá ochranné pásmo, ČSN 75 6101 doporučuje pro kanalizační stoky OP 3m.

Čistírny odpadních vod a sedimentační nádrže mají ochranná pásma stanovená hygienikem.

Ochranná pásma VTL plynovodu jsou stanovena zákonem č. 222/1994 Sb, a to do DN 200 4m na každou stranu od osy, do DN 500 8 m. Bezpečnostní pásmo je u VTL plynovodu do DN 100 15 m od budov, u DN nad 250 40 m od budov.

STL a NTL má OP 1 m v zastavěném území

Ochranná pásma elektrických vedení jsou stanovena zák. č. 222/1994 Sb. pro venkovní vedení VVN 110 kV s OP

15 m od krajního vodiče na každou stranu
Vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně, provedená:

Z vodičů bez izolace 7 m
Z vodičů o základní izolaci 2 m
Ze závěsných kabelů 1 m

Ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV a DŘT po obou stranách krajního kabelu kabelového vedení 1 m

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými

ve vodorovné vzdálenosti:

stožárové elektrické stanice s převodem nad 1 kV do 52 kV na úroveň nn 7 m
kompaktní a zděné elektrické stanice s převodem nad 1 kV do 52 kV na úroveň nn 2 m
vestavěné elektrické stanice od obestavění 1 m

přípustné v lesních průsecích udržovat podél elektrického vedení volný pruh pozemku o šířce 4 m po jedné straně základů podpěrných bodů nadzemního vedení

podmíněně přípustné výsadba veřejné zeleně

nepřípustné zřizovat stavby, umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, uskláňovat hořlavé nebo výbušné látky, provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce, provádět činnosti ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob, nebo činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením

Ochranné pásmo podzemního telekomunikačního dálkového kabelu je stanoveno vyhláškou č. 111/1964 Sb. na 2 m.

V katastrech Vysoký Újezd, Kozolupy a Kuchař nejsou vymezena zátopová území.

Nadřazené technické systémy - krajské silnice a vedení VVN jsou považovány za stabilizované. Nadřazené jsou systémy přírodní.

g) plochy přípustné pro těžbu nerostů

Jihozápadní okraj území katastru Vysoký Újezd zasahuje chráněné ložiskové území č. 12450000 výhradního těženého ložiska vápenců č. B3 124 500 Loděnice.

V katastru obce Kozolupy je výhradní těžené ložisko vápenců vysokoprocentních, ostatních a stavebního kamene č. B3 065302 Kozolupy – Čerínka se stanoveným dobývacím prostorem 600174 Kozolupy – Čerínka a chráněným ložiskovým územím 06530200.

Dále - v minulosti těžené výhradní ložisko vápenců vysokoprocentních a ostatních č. B3 065400 Mořina se stanoveným dobývacím prostorem 600105 Mořina a netěžené výhradní těžené ložisko vápenců vysokoprocentních č. B3 065500 Mořina – Kamenný vrch, pro něj byl stanoven dobývací prostor č. 600105 Mořina, tj. část ložiska evidovaného Českou geologickou službou – Geofondem Praha pod č. 3 06550001.

V katastru obce Kuchař se nevyskytují ložiska nerostů určených k dobývání.

V zájmových oblastech se nenacházejí sesuvy ani poddolovaná území.

h) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Na stavby nebo pozemky, kde by měly být veřejně prospěšné stavby realizovány se vztahuje omezení vlastnických práv, případně lze příslušné pozemky vyvlastnit.

Ve smyslu zák. č. 50/1976 Sb.(úplné znění zákon č. 109/2001 Sb.) Stavebního zákona a vyhlášky č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci jsou vymezeny pro obec Vysoký Újezd veřejně prospěšné stavby:

vodovodní potrubí pro zásobování obce pitnou vodou
vodojem
splaškové kanalizační potrubí
čistírna odpadních vod v katastru Kozolupy
plynovodní potrubí
trafostanice
venkovní vedení elektrické energie 22 kV vč. přeložek
nová síť místních komunikací
rybník v prameništi Karlického potoka
hasičská zbrojnice
výsadba nových ploch veřejné zeleně
přeložka silnice III/11610 (obchvat obce Kozolupy)
výsadba ochranné zeleně (pruh lesoparku mezi Kamenným vrchem a obcí)
přeložka silnice III/10120 (vých. obchvat obce Kuchař)
přeložka silnice II/101 (aglomerační okruh)
záchytný rybník splachů (Kuchař)
výsadba ochranné zeleně podél vlečky

Plochy veřejného zájmu: územní systém ekologické stability

j) vymezení ploch pro provedení asanací

K asanaci jsou navrženy ruiny 2 bývalých hospodářských budov při silnici do Kuchaře. V rámci rekonstrukce zámku může dojít k asanaci některých budov nebo jejich částí

Závěr:

Dokumentace pro územní řízení musí obsahovat průkaznou dokumentaci zamýšlené výstavby, musí být zpracována v souladu s platnými zákony a normami České republiky a ve smyslu hlavních zásad stanovených územním plánem obce.