

Datum:
04.04.2023Číslo jednací:
MBE/26811/2023/UPRR-
MaiSpisová značka:
00287/2023/UPRR/2Vyřizuje / telefon:
Ing. Hana Maivaldová/
311654183E-mail:
uprr2@muberoun.cz

Územně plánovací informace

o podmínkách využívání území a změn jeho využití

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun jako příslušný úřad územního plánování Vám podle §21 odst.1 písm. a) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu poskytuje na základě Vaší žádosti ze dne 29. 3. 2023 tuto územně plánovací informaci:

k pozemkům parcelní číslo **110/2, 131/1, 132, 179/3, 179/6, 29/6, 29/3, 29/7, 29/5, 29/1** v **katastrálním území Kuchař, obec Vysoký Újezd.**

Dle platného a účinného územního plánu obce Vysoký Újezd který byl schválen dne 28.4.2005 včetně jeho pozdějších změn (č.2, č.3, č.4, č.5 a č.6) lze pozemky charakterizovat takto:

Pozemek parcelní číslo 110/2

- pozemek je v zastavitelném území obce
- pozemek je obsažen ve výhledové části pro využití „Smíšené obytné území“, do pozemku zasahuje z jižní strany návrh komunikace, ze západní strany je navržen pruh veřejné parkové zeleně.
- Pro případnou možnost využití pozemku je potřebná změna územního plánu obce

Pozemek parcelní číslo 131/1

- pozemek je v zastavitelném území obce
- pozemek je obsažen ve výhledové části pro využití Čistě obytná území, do pozemku zasahuje z jižní a východní strany návrh komunikace, ze západní a východní strany územní plán navrhuje pruh veřejné parkové zeleně.
- Pro možnost využití pozemku je potřebná provést změna územního plánu obce

Pozemek parc.č. 132

- pozemek je v zastavitelném území obce
- vzhledem k malé rozloze a umístění pozemku zasahuje pozemek do navrhované komunikace a navrhovaného pruhu veřejné parkové zeleně
- Pro možnost využití pozemku je potřebná provést změna územního plánu obce

Pozemek parcelní číslo 179/3

- pozemek je umístěn převážně v zastavitelném území obce v ploše **Smíšená obytná území**
- ze západní části je vymezena v ÚP veřejná a parková zeleň
- v ploše je potřebné vyřešit návrh komunikací

Pozemek parcelní číslo 179/6

- pozemek není v zastavitelném území obce
- dle ÚP je na něm navržena veřejná a parková zeleň

Pozemek parcelní číslo 29/6

- pozemek je v zastavitelném území obce
- dle ÚP je součástí stávající zóny Vp - Průmyslové objekty

Pozemek parcelní číslo 29/3

- pozemek je v zastavitelném území obce
- pozemek je obsažen ve výhledové části pro využití „Smíšené obytné území“, v pozemku vede návrh
obslužných komunikací
- Pro možnost využití pozemku je potřebné provést změnu územního plánu obce

Pozemek parcelní číslo 29/7

- pozemek je v zastavitelném území obce
- pozemek je obsažen ve výhledové části pro využití „Smíšené obytné území“, v pozemku vede návrh
obslužných komunikací
- Pro možnost využití pozemku je potřebné provést změnu územního plánu obce

Pozemek parcelní číslo 29/5

- pozemek je v zastavitelném území obce
- částečně (cca 1/2 - jižní část) je pozemek obsažen ve výhledové části pro využití „Smíšené obytné území“
- částečně (cca 1/2 - severní část) je pozemek v návrhové části Čistě obytná území
- v pozemku je umístěn návrh obslužných komunikací
- pro možnost využití celého pozemku je potřebné provést změnu územního plánu obce

Pozemek parcelní číslo 29/1

- pozemek je v zastavitelném území obce
- pozemek je obsažen ve výhledové části pro využití „Smíšené obytné území“, v pozemku vede návrh
obslužných komunikací
- Pro možnost využití pozemku je potřebné provést změnu územního plánu obce

Podmínky pro využití ploch **Čistě obytná území** a **Smíšená území** jsou územním plánem obce Vysoký Újezd stanoveny takto:

ČISTĚ OBYTNÁ 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 plnohodnotné druhé podlaží nebo přízemí a obytné podkroví (výška podlahy přízemí max. +90 cm nad terén)
střechy budou tvarované (sedlové nebo polovalbové, valbové) s tvrdou krytinou s výškou stavby do **9 m** nad terén.
- 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

- výrobní provozy 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 jednotlivých architektonických prvků, včetně barevného řešení

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,

- v ploše P1 je přípustné umístit objekty občanské vybavenosti, jejichž označení 1,2,3,4,6 změna č.5 zachovává, v jiné poloze, než je uvedeno ve výkresu č. 2 platného ÚPO

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 závady
- parkování motorových vozidel musí být zajištěno uvnitř areálu
- koeficient veřejné zeleně v rámci veřejných prostranství v ploše P1 je stanoven min. 15% plochy P1

Poučení: Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Upozornění: v současné době je projednáván nový návrh územního plánu obce Vysoký Újezd, který se dotýká i sídla Kuchař. Po schválení územního plánu nemusí být poskytnuté informace platné.

Ing. Hana Maivaldová, v.r.
referent odboru územního plánování
a regionálního rozvoje

za správnost vyhotovení: Ing. H. Maivaldová

Příloha: Kopie hlavního výkresu platného ÚP pro část Kuchař