**PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK**
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon +420 387 311 238, mobil +420 605 277 998

**ÚZEMNÍ PLÁN**

# VYSOKÁ U PŘÍBRAMĚ

VÝROKOVÁ ČÁST

Říjen 2018

Paré číslo : **1**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|---|---|
| Datum nabytí účinnosti: | |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele:<br>ING. RENATA PERGLEROVÁ<br>pověřený pořizovatel na základě uzavřené smlouvy s obcí Vysoká u Příbramě | Správní orgán, který ÚPD vydal:<br>OBEC VYSOKÁ U PŘÍBRAMĚ |
| Razítko a podpis: | Razítko a podpis: |

Zastupitelstvo obce Vysoká u Příbramě, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

**vydává usnesením zastupitelstva obce Vysoká u Příbramě**
**č. …….. ze dne ……. 2018**

# Územní plán Vysoká u Příbramě

**formou opatření obecné povahy č. 1/2018.**

# OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚP VYSOKÁ U PŘÍBRAMĚ


a) vymezení zastavěného území ..... 4

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ..... 4

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..... 6

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování ..... 14

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně ..... 18

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... 22

g) 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 ..... 37

h) vymezení dalších 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 popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona ..... 38

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ..... 38

j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ..... 38

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ..... 39

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání ..... 44

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace) ..... 44

n) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..... 44

# a) vymezení zastavěného území

Řešeným územím je celé správní území obce vymezené jedním katastrálním územím Vysoká u Příbramě.

Zastavěné území bylo převzato z poskytnutých ÚAP a zaktualizováno zpracovatelem dle skutečnosti v souladu s §58 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a to k září 2014. Je vyznačeno ve Výkrese základního členění území (č. 1) a v Hlavním výkrese (č. 2).

# b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

## ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

V obci Vysoká u Příbramě je základním cílem stabilizace stávajícího počtu a struktura obyvatel obce a vytvoření podmínek pro další rozvoj obce spojený s možností bydlení a případně pracovních příležitostí. Předpokládá se především výstavba rodinných domů doplněná o malé provozovny obchodu a služeb. V rámci rozvoje obce jsou navrženy plochy dopravy a technické infrastruktury.

Díky vysokým přírodním i kulturním hodnotám okolí obce je snaha o nasměrování dalšího vývoje správního území do oblasti turistického ruchu a s ním souvisejících služeb a vybavení.

## VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

### ARCHITEKTONICKÉ, URBANISTICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR; území s archeologickými nálezy) jsou územním plánem chráněny:

- celý areál statku č. p. 1 nejen jako významná stavební a zejména místní dominanta, ale i jako architektonicky cenná stavba (celkové rozvržení a velkorysé urbanistické řešení areálu včetně přilehlého původně anglického parku, nyní neudržovaného) - vymezená hodnota **H1**
- další urbanisticky hodnotné celky dotvářející kostru obce (bývalý areál panského sídla, areál Vily Rusalka - vymezená hodnota **H2**, park se zámkem – vymezená hodnota **H4**)
- urbanisticky nejhodnotnější část tradiční venkovské zástavby obce (mezi hostincem A. Cempírka a zámečkem) - vymezená hodnota **H3**
- Struhy - technické dílo, kterým byla přiváděna voda z Lázského, resp. Pilského rybníku na Březové Hory pro potřeby příbramských rudných dolů - vymezená hodnota **H5**
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy…) včetně jejich okolí výhledy do krajiny a dochovaný krajinný ráz území

**Ochrana hodnoty H1**

- zachovat urbanistické řešení areálu včetně přilehlého anglického parku (nutno zachovat půdorysné stopy a tvary objektů)
- při urbanistickém řešení zachovat a podpořit prostorovou velkorysost dvorní části s výhledem do krajiny
- při zachování původního konceptu a ducha řešení možno citlivě doplnit areál o nové objemy tak, aby se charakter míst nezměnil

**Ochrana hodnoty H2**

- zachovat jedinečný charakteristický pohled z cesty od Narysova, tj. nepřipustit stavební rozvoj tímto směrem a nevysazovat dřeviny clonící tomuto pohledu

- možnost využít historické vazby mezi Vilou Rusalka a zámečkem pro naučnou stezku

**Ochrana hodnoty H3**

- stavební úpravy provádět v souladu s tradiční místní architekturou, tj. zachovat stávající výškovou hladinu, tvar a sklon střech, dodržet tradiční tvary a výplně okenních a dveřních otvorů atp.
- barevné provedení fasád je přípustné pouze z přírodních pískových odstínů či bílé
- materiály pro řešení oplocení, bran a vrat budou volit tak, aby odpovídaly tradičnímu místnímu charakteru
- zamezit necitlivým a násilným přestavbám a nástavbám s pultovými a rovnými střechami

**Ochrana hodnoty H4**

- plochy zámečku i nadále dobře udržovat
- vhodným uspořádáním zeleně dle odborného projektu umožnit jeho vyniknutí

**Ochrana hodnoty H5**

- vodní dílo i nadále udržovat
- obnovovat poničené úseky

**Ochrana hodnot pro ostatní plochy architektonicky, urbanisticky a kulturně cenné**

Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Úpravy venkovních prostorů a ploch (např. plochy veřejných prostranství) v okolí architektonicky cenných staveb budou prováděny v souladu s tradiční zástavbou a s ohledem na krajinný ráz tak, aby neznehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Bezprostřední okolí jednotlivých architektonicky cenných staveb nesmí být znehodnoceno umisťováním zařízení, které by narušily jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, vzduchotechnická potrubí, reklamní zařízení a billboardy, reklamní nástěnné malby apod.).

Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad větších staveb na krajinný ráz.

U významných vyhlídkových bodů - vyvýšených míst (stráň - terénní hrana u cesty z obce na Strýčkovy, západní a východní okraj lesa Pod Lečí, cesta od Narysova a cesta pod bývalým panským statkem) s jedinečnými výhledy na významné a atraktivní partie obce a krajiny je nutné nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit (např. výsadba stromů, keřů) vyjma vyhlídkového místa Stráň. Je vhodné místa výhledů podpořit umístěním vyhlídkových laviček, turistických odpočívadel nebo vytvořením oddechově relaxačního místa s dálkovými výhledy. U vyhlídkového místa Stráň je navržena plocha k zástavbě. Po realizaci dojde ke zkrácení vyhlídkové hrany. Z důvodu zachování cenných průhledů bude velmi striktně vyžadováno dodržování výšky zástavby a bude dbáno na rozvolněnou zástavbu, která je dána rozparcelováním území (min cca 1400m$^2$).

Ochrana kulturních památek je zpracována ve spolupráci s Památkovým ústavem v Praze. Územní plán Vysoká u Příbramě respektuje zákon „O státní památkové péči “.

Ochrana krajinného rázu je stanovena viz *kap. c)* v podkapitole *Stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu.*

## PŘÍRODNÍ HODNOTY

Ve správním území obce Vysoká u Příbramě se nenachází území chráněná dle zvláštních předpisů, tj. objekty ústředního seznamu ochrany přírody (NP a CHKO, přírodní památky a rezervace, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, přírodní parky, lokality výskytu zvláště chráněných druhů s národním významem ani památné stromy.

Nachází se zde přírodní hodnoty vytvářející charakteristický krajinný rámec území:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky)
- prvky územního systému ekologické stability (regionální a lokální úrovně)
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v sídle a krajině

Krajina řešeného území má vysokou estetickou a přírodní hodnotu.

Ochrana přírodních hodnot

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Stavby v rozvojových lokalitách nesmí výrazně převyšovat okolní zástavbu a narušovat harmonické měřítko krajiny. Musí dodržovat tradiční formy, měřítka a hmoty objektů při novodobém architektonickém výrazu, a to jak v lokalitách se soustředěnými hodnotami, tak v plochách mimo kontakt s původní venkovskou zástavbou.

V krajině mimo sídlo bude kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, přípustné stavby ve volné krajině jsou minimalizovány (technická infrastruktura, stavby pro zabezpečení zemědělské a lesnické činnosti) tak, aby nenarušily celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozily přírodu. Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou oplocení pastvin. Vyjma ploch vymezených „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" (viz grafická část) kde je přípustné umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství.

Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů a stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území obce a doplňovat zeleň okolo cest.

V celém řešeném území nejsou s ohledem na jeho polohu a krajinný ráz navrhovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněno umisťování fotovoltaických panelů pouze na střechách objektů.

**CIVILIZAČNÍ HODNOTY**

Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny. Dále se jedná o civilizační hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Ochrana civilizačních hodnot

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího další rozvoje.

Je třeba respektovat stávající civilizační hodnoty a podporovat jejich rozvoj, tj. výstavbu nově navržené dopravní a technické infrastruktury (zachování turistických a cykloturistických tras, rozšíření parkovacích ploch, ale především vybudování vodovodních a kanalizačních řadů v celé obci a v navržených zastavitelných plochách), což bude zajištěno uzavřením dohod o parcelaci, které podmiňují zástavbu v navrhovaných plochách.

Hlavní výkres (č. 2) zahrnuje návrhy dalšího rozvoje obce. Tyto záměry vytváří dostatečné předpoklady pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot.

**ÚP všechny hodnoty respektuje a dále rozvíjí. Podmínky ochrany zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.**

# c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

## URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla s cílem zvyšování kvality obytného prostředí. Důležité je respektovat historickou strukturu, vazby v území a zohlednit veškeré hodnoty území. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby vhodně rozvíjely sídlo, začlenily ho nejen do okolního zastavěného území, ale i do krajiny. Je kladen důraz na zachování kvalitního životního prostředí. Hlavním hlediskem je udržitelnost celkového rozvoje území a ekologická únosnost jeho využívání.

Územní plán

- zachovává charakter původní venkovské zástavby a na stávajících plochách podporuje rekonstrukci a modernizaci objektů v tomto duchu
- využívá vnitřních rezerv v zastavěném území
- v rámci výstavby soukromých obytných objektů umožňuje zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Navržená koncepce navazuje na způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny a vymezuje plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání - viz údaje v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

ÚP Vysoká u Příbramě řeší především plochy pro výstavbu obytných domů pro trvalé, ale i přechodné bydlení, tj. výstavbu rodinných domů plochy smíšené obytné (**S**). Tyto plochy jsou situovány v návaznosti na zastavěné území a u některých je jejich využití podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, čí zpracováním územní studie. Plochy jsou navrženy u jihozápadního, jižního, severního a východního okraje sídla. Výstavba v těchto lokalitách bude mít charakter individuálního trvalého bydlení, i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Při začleňování navrhované zástavby je nutno přihlédnout ke stávajícímu charakteru lokality, tzn. respektovat veškeré hodnoty území a dbát na jejich ochranu.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikání nejen na plochách občanského vybavení, ale i na plochách smíšených obytných, a to především v oblasti cestovního a turistického ruchu.

Významným místem obce je areál bývalého statku, který je navržen k přestavbě na plochu smíšenou obytnou (**S**). Pro podnikatelský záměr je umožněno rozšíření této plochy a její propojení plochami veřejného prostranství (**P**) s plochami smíšenými obytnými (**S**) situovanými u jižního okraje obce. Podmínkou realizace je zpracování územní studie, kde budou detailněji řešeny nejen jednotlivé záměry, ale především napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu včetně řešení dostatečně velké plochy pro parkoviště k ploše **P15**.

Plochy dopravní infrastruktury (**D**) jsou vymezeny zejména podél stávajících místních a účelových komunikací. V rámci úpravy jejich parametrů budou do komunikací uloženy inženýrské sítě. Územní plán vymezuje plochy technické infrastruktury (**T**) pro realizaci ČOV, sběrného dvora, kompostárny či odstavných parkovišť pro techniku obce a pro úpravnu vody s vodojemem.

Jižně od sídla je vymezena ploch smíšená výrobní (**I**) za účelem vybudování rodinné ekofarmy.

Ve východní části sídla se nachází areál výzkumného ústavu. Územním plánem je navrženo jeho skutečné zařazení z ploch zemědělské výroby do ploch specifických - výzkumný ústav (X).

Pro plochy vymezené hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 je přípustné umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství.

Územním plánem není vymezena žádná plocha územní rezervy.

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Navržené objekty budou dodržovat výšku okolní zástavby, tj. výška limitována výškou okolních domů do vzdálenosti cca 50m.

V nízkopodlažní zástavbě bude umožněna výstavba přízemních objektů s možností obytných podkroví.

Navržené procento zastavění stavebními objekty a zpevněnými plochami (komunikace, parkoviště, bazény, terasy…) je uvedeno v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

Veškeré navržené plochy větší než 0,5 ha budou doplněny veřejnou zelení v rozsahu 20% řešené plochy. Do této plochy je možné započítat dětská a sportovní hřiště malého rozsahu a aleje podél komunikací.

Podrobnější podmínky pro zástavbu budou řešeny územní studií nebo dohodou o parcelaci, a to na plochách vyznačených ve výkresech (č. 1 a 2).

**Nová výstavba bude uskutečňována směrem od současně zastavěného území do volné krajiny.** Žádné z navržených objektů nesmí být umístěny dále než 100 m do volné krajiny bez dořešení prostoru mezi objektem a současně zastavěným územím. Vyjma ploch technické a dopravní infrastruktury a plochy smíšené výrobní **Z57**, která je umístěna ve větší vzdálenosti od zastavěného území.

**Mimo zástavby v prolukách bude zástavba realizována vždy až po úplném zainvestování inženýrskými sítěmi**, tj. zajištěním všech potřebných napojení (dopravní napojení, vodovod, kanalizace), či vyřešením individuálním způsobem..

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU KRAJINNÉHO RÁZU

V sídle bude zástavba posuzována s ohledem na krajinný ráz. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující **architektonicky kvalitnější** místně původní zástavby. Znamená to, že **budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou, tvarem a materiálovým pojetím.** V těchto lokalitách převážně smíšené obytné zástavby lze vysledovat, že původní architektonicky kvalitnější zástavba **byla zpravidla přízemní s půdním prostorem.** Pro zachování krajinného rázu a urbanistické koncepce je nezbytné nepřekročit novou zástavbou tuto výšku. **V praxi tato**

**výška umožňuje navrhnout přízemní budovu s možností využití půdního prostoru bez omezení podsklepení.**

Tradiční zástavba se vyznačovala rovněž typem zastřešení. Střechy tvoří výraznou část budovy, která se zpravidla uplatňuje z dálkových pohledů a určuje i tvarový charakter objektů. Proto je pro navrhovanou výstavbu určující rovněž **sklon střech,** který by měl z původní kvalitní architektury vycházet. Neméně důležitý je i typ střech, který byl u této kvalitní zástavby zpravidla **sedlový, polovalbový a valbový**.

Mimo charakteristických znaků je nezbytné navíc respektovat zasazení objektů do terénu. Tradiční zástavba se vyznačovala citlivým začleněním do terénu a respektováním jeho morfologie. Pro zachování krajinného rázu je důležité, aby navržené stavby byly situovány **delší stranou po vrstevnici a jejich převládající hřeben byl delší než šířka budovy.** Z hlediska tvarového pojetí samotných budov jsou pro zdejší venkovskou zástavbu charakteristické obdélníkové tvary. I v tomto případě je nezbytné respektovat tento historický tvarový odkaz. **Obvykle mívaly budovy půdorysný tvar obdélníka** v poměru stran větším než 1:2 delší stranou po vrstevnici. Jenom výjimečně byly budovy situovány kolmo na vrstevnice, neboť to znamenalo velké výkopové práce.

Mimo objemových a tvarových principů je pro zachování krajinného rázu důležité respektovat převažující materiálové pojetí. Obvykle tvořily plochu vnějšího vzhledu budov **materiály jako například tvrdé omítané zdivo, tvrdá skládaná krytina, dřevo a kámen.**

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (OP) je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

| OZNAČ. PLOCHY | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| **Z1** | Realizace záměrů na části plochy podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita U lesa.<br>**Plocha dopravní infrastruktury** – severně od sídla. Plocha navržená pro místní komunikaci napojující severní část sídla na silnici III. třídy.<br>Limity využití území:<br>- respektovat funkční lokální biokoridor<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit trasu telekomunikačního vedení<br>- zohlednit trasy budoucího kanalizačního a vodovodního řadu<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z4** | Realizace záměrů na části plochy podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita U lesa.<br>**Plocha smíšená obytná** – navazuje na severní okraj sídla. Lokalita je vymezena max. pro 8 RD.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení - ze stávající účelové popř. nové místní komunikace<br>- napojení na technickou infrastrukturu – ze stávajících trafostanic **TS1** a **TS2**; na nový kanalizační a vodovodní řad v přilehlé komunikaci (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z6** | **Plocha dopravní infrastruktury** – severně od sídla podél západní hranice lesa až k hranici zastavitelných ploch. Jde o plochu pro místní komunikaci zajišťující příjezd k vodojemu.<br>Limity využití území:<br>- respektovat funkční lokální biocentrum<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit trasu telekomunikačního vedení<br>- zohlednit trasu budoucího vodovodního řadu |

| OZNAČ. PLOCHY | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| | - zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z10** | Realizace záměrů na ploše podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita Pod Lečí.<br>**Plocha smíšená obytná** – navazuje na severní okraj sídla. Lokalita je vymezena max. pro 4 RD.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení - ze stávající místní komunikace navržené k rozšíření<br>- napojení na technickou infrastrukturu – ze stávajících trafostanic **TS1** a **TS2**; na nový kanalizační a vodovodní řad v přilehlé komunikaci (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit trasu stávající dešťové kanalizace<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z12** | Realizace záměrů na části plochy podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita Pod Lečí.<br>**Plocha dopravní infrastruktury** – podél severní a severovýchodní hranice sídla. Plocha umožňující rozšíření stávající místní komunikace.<br>Limity využití území:<br>- respektovat sousedící památkově chráněný objekt a území s esteticky cennou urbanistickou hodnotou **H2**<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit trasu stávající dešťové kanalizace<br>- zohlednit trasu telekomunikačního vedení<br>- zohlednit trasy budoucího kanalizačního a vodovodního řadu<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota<br>- zachování životního prostředí okolní obytné zástavby |
| **Z16** | Podmínkou pro změny v této lokalitě je prověření změn jejich využití **územní studií.**<br>**Plocha smíšená obytná** – navazuje na jižní okraj sídla. Lokalita je vymezena max. pro 5 RD.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – protažením stávající místní komunikace u severozápadní hranice lokality<br>- napojení na technickou infrastrukturu - ze stávající trafostanice **TS1**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit el. vedení a jeho ochranné pásmo<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z17** | Podmínkou pro změny v této lokalitě je prověření změn jejich využití **územní studií.**<br>**Plocha veřejného prostranství** – přiléhá k jižní hranici sídla. Je vymezena podél vodoteče a okolo vodních ploch.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace u severozápadní hranice lokality<br>- napojení na technickou infrastrukturu - ze stávající trafostanice **TS1**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- respektovat otevřenou vodoteč a vodní plochy<br>- zohlednit el. vedení a jeho ochranné pásmo |

| OZNAČ. PLOCHY | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| | - zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z33** | Realizace záměrů na ploše podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita U stráně I.<br>**Plocha veřejného prostranství** – jihozápadně od sídla. Plocha odděluje obytné plochy od navrženého biokoridoru a umožňuje postupné začlenění navržených obytných ploch do krajiny.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – z navržené obytné plochy **Z34**<br>- napojení na technickou infrastrukturu – bude řešeno společně s plochou **Z34**, tj. z navržené trafostanice **TS3**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat navrženou plochu lokálního biokoridoru<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z34** | Realizace záměrů na ploše podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita U stráně I a lokalita U stráně II.<br>**Plocha smíšená obytná** – u jihozápadního okraje sídla. Součástí plochy je nově navržená trafostanice **TS3**. Lokalita je vymezena max. pro 15 RD.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení - ze stávající místní komunikace navržené k rozšíření<br>- napojení na technickou infrastrukturu – z navržené trafostanice **TS3**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z35** | Realizace záměrů na ploše podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita U stráně II.<br>**Plocha smíšená obytná** – u jihozápadního okraje sídla. Lokalita je vymezena max. pro 10 RD.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení - ze stávající místní komunikace navržené k rozšíření<br>- napojení na technickou infrastrukturu – z navržené trafostanice **TS3**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- zohlednit trasu navrženého el. kabelu<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z36** | **Plocha dopravní infrastruktury** – jihovýchodně od sídla. Návrh plochy pro rozšíření místní komunikace.<br>Limity využití území:<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota<br>- zohlednit trasu telekomunikačního vedení<br>- zohlednit trasu navrženého el. kabelu a budoucího kanalizačního a vodovodního řadu |
| **Z45** | **Plocha technické infrastruktury** – severně od sídla. Jedná se o plochu pro vodojem.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – z navržené místní komunikace **Z6**<br>Limity využití území:<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa |

| OZNAČ. PLOCHY | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| | - zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z49** | Realizace záměrů na ploše podmíněna uzavřením **dohody o parcelaci** - lokalita U stráně II.<br>**Plocha veřejného prostranství** – jihozápadně od sídla. Plocha propojuje navrženou plochu k zástavbě s krajinou.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – z navržené obytné plochy **Z35**<br>- napojení na technickou infrastrukturu – bude řešeno společně s plochou **Z34**, tj. z navržené trafostanice **TS3**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota<br>- zohlednit trasu navrženého el. kabelu |
| **Z50** | **Plocha smíšená obytná** – u jihozápadního okraje sídla. Lokalita je vymezena max. pro 9 RD.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení - ze stávající místní komunikace navržené k rozšíření<br>- napojení na technickou infrastrukturu – ze stávající trafostanice **TS2** a z navržené trafostanice **TS3**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- zohlednit trasu navrženého el. kabelu<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z51** | **Plocha technické infrastruktury** – navazuje na jižní okraj sídla. Plocha vymezena pro technické vybaveni obce - sběrný dvůr, odstavné parkoviště pro techniku obce.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – protažením stávající místní komunikace u severní hranice lokality<br>- napojení na technickou infrastrukturu - ze stávající trafostanice **TS1**; na nový kanalizační a vodovodní řad<br>Limity využití území:<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z52** | **Plocha dopravní infrastruktury** – jihozápadně od sídla. Jde o plochu pro místní komunikaci zajišťující příjezd k navrženému vodnímu zdroji.<br>Limity využití území:<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z53** | **Plocha technické infrastruktury** – jižně od sídla. Plocha vymezena pro technické vybaveni obce - ČOV, sběrný dvůr, kompostárnu.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – z obnovené místní komunikace<br>- napojení na technickou infrastrukturu – z navržené trafostanice **TS4** |
| **Z54** | **Plocha veřejného prostranství** – přiléhá k jižní hranici sídla. Plocha vymezena pro budoucí rozšíření prostoru u obecního úřadu.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace navržené k rozšíření<br>- napojení na technickou infrastrukturu - ze stávající trafostanice **TS1** a **TS2**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně) |

| OZNAČ. PLOCHY | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| | Limity využití území:<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z55** | **Plocha dopravní infrastruktury** – jihozápadně od sídla. Jde o plochu pro místní komunikaci zajišťující příjezd ke stávajícímu vodnímu zdroji.<br>Limity využití území:<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z56** | **Plocha dopravní infrastruktury** – jihovýchodně od sídla. Jde o plochu pro místní komunikaci zajišťující příjezd k navržené ČOV.<br>Limity využití území:<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **Z57** | **Plocha smíšená výrobní** – jižně od sídla. Plocha vymezena pro vybudování rodinné ekofarmy.<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – z obnovené místní komunikace<br>- napojení na technickou infrastrukturu – z navržené trafostanice **TS4**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně) |

## VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (OP) je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

| OZNAČ. PLOCHY | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| **P14** | **Plocha specifická – výzkumný ústavu** - ve východní části sídla.<br>Využití před přestavbou:<br>- zemědělské hospodaření<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení – ze stávající silnice III. třídy<br>- napojení na technickou infrastrukturu – ze stávající trafostanice **TS1**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat sousedící území s esteticky cennou urbanistickou hodnotou **H2**<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů<br>- zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy<br>zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **P15** | Podmínkou pro změny v této lokalitě je prověření změn jejich využití **územní studií.**<br>**Plocha smíšená obytná -** bývalý areál starobylého panského statku u silnice III. třídy v jihovýchodní části sídla.<br>Využití před přestavbou:<br>- zanedbaný areál statku - plocha brownfields<br>Obsluha území:<br>- dopravní napojení - ze stávající silnice III. třídy<br>- napojení na technickou infrastrukturu - ze stávající trafostanice **TS1** případně z navržené trafostanice **TS4**; na nový kanalizační a vodovodní řad (případně individuálně)<br>Limity využití území:<br>- respektovat území s esteticky cennou urbanistickou hodnotou **H1**<br>- respektovat území výskytu archeologických nálezů |

| | |
|---|---|
| | - zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy<br>- zohlednit cyklistickou trasu<br>- zohlednit trasu telekomunikačního vedení<br>zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |

## VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (OP) je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

| OZNAČ. PLOCHY | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH |
|---|---|
| **K5** | **Plocha dopravní infrastruktury** – severně od sídla. Návrh plochy pro obnovu polní cesty a zajištění realizace zádržného systému povrchových vod.<br>Limity využití území:<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **K7** | **Plocha dopravní infrastruktury** – severně od sídla podél východní hranice lesa. Návrh plochy pro obnovu polní cesty.<br>Limity využití území:<br>- respektovat funkční lokální biocentrum<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **K26** | **Plocha smíšená nezastavěného území** – východně od sídla. Lokalita je vymezena pro zajištění funkčnosti lokálního prvku ÚSES.<br>Limity využití území:<br>- respektovat funkční biocentra<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa<br>- respektovat otevřenou vodoteč |
| **K28** | **Plocha dopravní infrastruktury** – jižně od sídla podél zastavitelných ploch až k hranici správního území obce. Návrh plochy pro obnovu polní cesty. |
| **K29** | **Plocha smíšená nezastavěného území** – jižně od sídla. Lokalita je vymezena pro zajištění funkčnosti lokálního prvku ÚSES.<br>Limity využití území:<br>- respektovat otevřenou vodoteč |
| **K30** | **Plocha dopravní infrastruktury** – jižně od sídla. Návrh plochy pro obnovu polní cesty.<br>Limity využití území:<br>- respektovat funkční biocentrum<br>- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota |
| **K31** | **Plocha smíšená nezastavěného území** – jižně od sídla. Lokalita je vymezena pro zajištění funkčnosti lokálního prvku ÚSES. |
| **K32** | **Plocha smíšená nezastavěného území** – jihozápadně od sídla. Lokalita je vymezena pro zajištění funkčnosti lokálního prvku ÚSES.<br>Limity využití území:<br>- respektovat hranici 50m od okraje lesa |

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Uplatňuje se zejména při celkových dálkových pohledech na zastavěné území. Důležité proto je podobným způsobem zasadit do zeleně i nově navržené lokality.

V územním plánu Vysoká u Příbramě je sídelní zeleň vymezena jako součást ploch veřejných prostranství (**P**). Jedná se zejména o plochy umožňující nenásilné propojení zeleně sídla s okolní krajinnou **Z33** a **Z49** na jihozápadním okraji sídla. O rozsáhlejší plochu **Z17** vymezenou v okolí vodních ploch a podél vodoteče u jižního okraje sídla poskytnou relaxaci a odpočinek obyvatel. A o plochu **Z54** vymezenou pro budoucí rozšíření prostoru u obecního úřadu. Dále je stanovena podmínka odclonění navržené plochy Z57 na východní straně plochou zeleně.

V ÚP je uvažováno s výsadbou alejí okolo polních cest a remízků. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

ÚP umožňuje realizaci veřejné zeleně doplňkové - okrasné (bez jiné výrazné funkce) i na jiných zastavitelných plochách konkrétního funkčního využití.

Veřejně přístupná plocha podobná přírodnímu prostředí a sloužící jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity (park u zámečku) je v ÚP Vysoká u Příbramě vymezena jako plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň (**ZV**).

# d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

## KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Nadřazená územně plánovací dokumentace nevymezuje v řešeném území žádnou plochu dopravní infrastruktury vyššího významu.

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

#### Silniční doprava

Dopravní návrh považuje stávající trasu silnice III. třídy za územně stabilizovanou. Její případné úpravy se budou týkat zlepšení technického stavu a úpravy šířkového uspořádaní s alespoň jednostranným chodníkem.

Podmínkou výstavby na rozvojových lokalitách je zajištění dopravního napojení lokalit po komunikacích, které budou v souladu s příslušnými normami. Stávající místní a účelové komunikace nemají vyhovující parametry. ÚP vymezuje podél těchto komunikací plochy dopravní infrastruktury (**D**), na kterých je umožněno nejen jejich rozšíření a úprava do odpovídajících parametrů (min. šířka komunikace 6m s alespoň jednostranným chodníkem), ale i umístění zklidňujících prvků a uložení nových inženýrských sítí. Jsou navrženy tyto plochy:

- **Z12** – plocha pro rozšíření stávající místní komunikace vedené po severovýchodní hranici sídla;
- **Z36** - plocha pro rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění dopravní obslužnosti rozvojových ploch jihozápadně od sídla.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Tyto komunikace nejsou zakresleny.

Místní komunikace budou dimenzovány v souladu s příslušnými normami tak, aby umožnily příjezd požárních vozidel.

Územní plán navrhuje nové místní komunikace (**Z1**, **Z6, Z52**, **Z55 a Z56**). Jedná se příjezdové komunikace k sídlu, vodojemu, vodním zdrojům a k ČOV. **Z1** propojuje severní část sídla s komunikací III. třídy, **Z6** je napojena na komunikaci u severního okraje sídla a vedena po západní hranici lesa na stávající místní komunikaci jdoucí po severní správní hranici obce, **Z52** je napojena na místní komunikaci vedoucí ze sídla Vysoké u Příbramě do sídla Strýčkovy a vede k navrženému vodnímu zdroji, **Z55** je napojena na místní komunikaci jihozápadně od sídla a vede ke stávajícímu vodnímu zdroji a **Z56** je napojena na místní komunikaci ve východní části sídla a vede k navržené ČOV.

Navržené plochy a nově vznikající stavby musí respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy i v zastavěném území.

#### Doprava v klidu

Sídlo má charakter zástavby rodinnými domy s minimálními nároky na parkovací plochy na veřejném prostranství. U nově navrhovaných lokalit pro bydlení bude **parkování a garážování vozidel řešeno výhradně na vlastním pozemku.** Předpokládají se minimálně dvě garážová stání nebo odstavné plochy

(pro každý byt) na pozemku rodinného domu (viz Vyhláška MMR ČR č. 137/1998, §50, odst. 2). **Stavební úřad by ani napříště neměl povolit stavbu ani jednoho obytného domu, či souboru, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu pokrytu beze zbytku na vlastním pozemku.**

U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

**Zatížení hlukem**

Vlivem návrhu rozvojových ploch dojde ke zvýšení intenzity dopravy na silnici III. třídy, a tím k možnému zasažení stávajících ploch nepříznivými vlivy ze silniční dopravy, především hlukem. Je nutno posoudit toto zasažení a na základě toho navrhnout potřebná technická řešení a opatření na náklady investora budoucí výstavby. **Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena z prostředků vlastníka komunikace**.

**Cyklistická doprava, pěší cesty, turistické a naučné stezky**

Územní plán navrhuje vycházkové pěší cesty krajinou. Jedná se o obnovu zaoraných polních cest, které leží na pozemcích obce. Jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury (**K5**, **K7**, **K28** a **K30**).

Současný systém cykloturistických a turistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. V zájmu jeho rozvoje by bylo vhodné rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, občerstvení, informační tabule, atd.).

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ A PODMÍNKY JEHO UMÍSŤOVÁNÍ

**Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku s následným rozvojem vodní eroze. Umožňují se krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. V rámci ploch prvků ÚSES i na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

**Zásobování pitnou vodou**

Zásobování obce pitnou vodou je nevyhovující.

Ve správním území obce Vysoká u Příbramě je jeden stávající zdroj pitné vody a druhý navržený. Vodním zdrojům budou vyhlášena ochranná pásma.

Je navržena výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Zásobení obce pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího zdroje pitné vody na pozemku č.parc. 153/1 v jižní části území obce. Jímaná voda bude pomocí čerpací stanice dopravována výtlačným řadem přes obec do navržené jednostupňové úpravny vody s vodojemem 2x30 m3 na pozemku č.parc. 356/4 na severním okraji obce (**Z45**).

Z tlakového pásma tohoto vodojemu bude přes zásobní řad DN 100 a rozvodné řady DN 80 zásobena celá obec.

Vodovodní síť je navrhována v rámci stávající i výhledové zástavby (zastavitelných ploch). Rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou trasovány v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

Lokality určené k zástavbě budou zásobovány pitnou vodou z vodovodního systému obce. Plochám, které jsou z technického hlediska velmi obtížně napojitelné na vodovodní řad (např. velká vzdálenost (nad 100m) od možného místa napojení), je umožněn individuální způsob zásobování pitnou vodou

**Zdroje požární vody**

V řešeném území musí být dodržovány platné požární předpisy. Jako zdroj požární vody budou využívány místní vodní plochy a toky.

Vodní plochy musí být udržovány tak, aby byl vždy zajištěn přístup a zajištěno dostatečné množství vody k hašení požárů. Rovněž je nutno stanovit a případně upravit odběrná místa.

**Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod**

Odkanalizování a likvidace odpadních vod v obci je nevyhovující.

Je navržena výstavba nové oddílné splaškové kanalizace (DN 250) v rámci stávající i výhledové zástavby (zastavitelných ploch). S ohledem na konfiguraci terénu je navrhováno lokální přečerpávání. Kanalizační řady v zastavěném a zastavitelném území budou vedeny v rámci ploch veřejných prostranství a ploch

dopravní infrastruktury. Takto svedené odpadní vody budou dále odvedeny gravitačně na navrženou ČOV v jižní části území obce (**Z53**). Kanalizační sběrač povede v koridoru technické infrastruktury (**BT6**) a v navržené ploše dopravní infrastruktury (**Z56**).

Lokality určené k zástavbě budou odkanalizovány na navrženou ČOV. Plochám, které jsou z technického hlediska velmi obtížně odkanalizovatelné (např. nezbytnost přečerpání, velká vzdálenost (nad 100m) od možného místa napojení na kanalizaci), je umožněn individuální způsob odkanalizování.

**Dešťové vody**

Dešťové vody z obce budou odváděny i nadále stávající kanalizační sítí a systémem příkopů, struh a propustků. Navrhuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

**Okolo všech vodovodních a kanalizačních zařízení je ochranné pásmo dle zákona o veřejných vodovodech a kanalizacích.**

## KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Stávající trafostanice TS nemají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení navržené výstavby. Je navrženo jejich posílení. V ÚP jsou vymezeny plochy pro trafostanice a navrženo trasování el. kabelů VN.

Návrh pokrytí nového nárůstu spotřeby el. energie je následující :

Lokalita „**P14**, **P15**, **Z16, Z17, Z51**“ - napojení ze stávající trafostanice **TS1**

Lokality „**Z4**, **Z10**, **Z45**, **Z54**“ - napojení ze stávajících trafostanic **TS1** a **TS2**

Lokality „**Z33**, **Z34, Z35, Z49**“ - napojení z nové trafostanice **TS3** (kabelová do 630kVA, napojena kabelovou smyčkou VN)

Lokality „**Z50**“ - napojení ze stávající trafostanice **TS2** a z nové trafostanice **TS3** (kabelová do 630kVA, napojena kabelovou smyčkou VN)

Lokalita „**, Z53, Z57**“ - napojení z nové trafostanice **TS4** (průběžná sloupová do 400kVA)

Zokruhováním rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci.

Podmínkou napojení v lokalitách s navrženou novou trafostanicí je, kromě vybudování těchto trafostanic, i uvolnění výkonu na stávajících trafostanicích.

Další podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

## KONCEPCE ROZVOJE TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma.

Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze navrhnout společný objekt.

Nové lokality mohou být napojeny na tuto síť, pokud si to bude investor přát. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je třeba včas se správou kabelů projednat.

ÚP neřeší konkrétní umístění telekomunikačních kabelů, budou umisťovány v rámci technické vybavenosti v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

## KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM, ALTERNATIVNÍ ZDROJE

Správní území obce Vysoká u Příbramě není plynofikováno. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje. Plynofikace obce by byla teoreticky možná od Bohutína (2km) nebo prodloužením středotlakého plynovodu z Příbrami - Zdaboře (cca 3,5km).

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

Jako výhodný zdroj vytápění se jeví použití elektrického akumulačního a přímotopného vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly, popřípadě využití alternativních zdrojů energie, např. solárních kolektorů umístěných na střechách objektů. Pro vytápění nelze vyloučit ani propan-butan umístěný v samostatných zásobnících.

**ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou.

Územní plán nenavrhuje plochu pro skládku komunálního odpadu. ÚP jsou navrženy plochy s možností vybudování sběrného dvora (**Z51** a **Z53**) a kompostárny (**Z53**).

Systém likvidace domovního odpadu bude i nadále zachován. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele.

U navrhovaných ploch s požadavkem zpracování územní studie, bude řešeno umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nové plochy občanského vybavení (**O**) nejsou navrženy.

Objekty občanského vybavení a služeb je možné umístit na plochách smíšených obytných (**S**) za předpokladu, že nebudou mít negativní vliv na kvalitu hlavní užitné funkce, tj. bydlení.

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. Pro rozvoj kvality života v obci je nezbytně nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství (**P**), zlepšovat jejich kvalitu především v území s předpokladem sociálních kontaktů – návesní prostory tvořené veřejnou zelení a komunikacemi, cesty pro pěší a cyklisty, zastávky apod.

V souladu s §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, je pro každé 2ha zastavitelné plochy s obytnou funkcí a plochy občanského vybavení navržena související plocha min. 1000 m² veřejného prostranství.

Veškeré navržené plochy pro bydlení větší než 0,5 ha budou dále doplněny veřejnou zelení v rozsahu 20% řešené plochy. Do této plochy je možné započítat dětská a sportovní hřiště malého rozsahu a aleje podél komunikací.

Všechna veřejná prostranství v navržených lokalitách musí být řešena v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Plochy veřejných prostranství **P** jsou vymezeny především pro veřejnou zeleň. Tyto plochy jsou vymezeny u větších ploch navržených k zástavbě (**Z33** a **Z49**), podél vodotečí a vodních ploch v blízkosti sídla (**Z17**), u obecního úřadu (**Z54)** a v ploše **I** (**Z57**) jako odclonění.

Podrobnější podmínky pro zástavbu budou řešeny územní studií na plochách vyznačených ve výkresech (č. 1 a 2).

## OCHRANA OBYVATEL

**CIVILNÍ OCHRANA**

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. K územnímu plánu se nevztahují požadavky vyplývající z havarijních a krizových plánů.

**VOJENSKÉ ZÁJMY**

Na území nejsou evidovány žádné objekty, sdělovací kabely ani jiné inženýrské sítě, ke kterým výkon vlastnického práva státu vykonává Ministerstvo obrany České republiky.

# e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že krajina řešeného území má vysokou přírodní a estetickou hodnotu a je ji nutné chránit.

Z přírodních hodnot v řešeném území jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, rozsáhlé lesy, rybníky a krajinný ráz. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby i nadále umožnily obhospodařování zbylé zemědělské půdy.

**Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:**

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleně v sídle i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků;
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech, pro všechny výsadby používat zejména původní přirozené druhy rostlin;
- minimalizovat úpravy porostních okrajů;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbou alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;
- respektovat charakter přírodních horizontů (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech);
- oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou ohradníků pro zvěř a dobytek (dřevěný nebo elektrický ohradník) (vyjma ploch vymezených „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" (viz grafická část)).

**Návrh opatření:**

- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., zajistit dobrý zdravotní stav a dbát na příznivé krajinotvorné působení;
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení;
- realizovat územní systém ekologické stability včetně interakčních prvků a nerozšiřovat ornou půdu;
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny.
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat zejména původní přirozené druhy rostlin.

**V nezastavěném území je umožněno:**

- za dodržených veškerých zákonných podmínek zalesňování pozemků na plochách navazující na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nesmí se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany;
- na plochách vymezených „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" je umožněno umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;
- na plochách vymezených „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" je umožněno oplocování;
- Podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného způsobu využití v nezastavěném území *viz kap. f) Stanovení podmínek…*

## VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah nezastavěného území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2).

Charakter krajiny na území obce Vysoká u Příbramě lze rozdělit na následující plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a plochy (**W**) - řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinotvorných funkcí vodních toků a vodních ploch.

- realizace je umožněna na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území;
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch. Veškeré ozelenění musí být v souladu s ÚSES. Konkrétní zásahy do toků, břehových porostů, rušení cest u toků apod. je nutné projednávat přímo s patřičným správcem toku.

Plochy lesní (**L**) - plochy lesní jsou v území stabilizované. Územní plán nevymezuje nové plochy k zalesnění. V rámci podmínek využití ploch lesa je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Plochy zemědělské (**A**) - územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady, tj. minimalizovat zátěže na životní prostředí;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích například zatravněním, výsadnou sadů atd..

Plochy smíšené nezastavěného území (**H**) - v území nejsou tyto plochy téměř zastoupeny. Vymezeny jsou na pozemcích - ostatních plochách se způsobem využití ostatní komunikace, tzn., jedná se o polní a účelové cesty. Územní plán navrhuje plochy smíšené nezastavěného území (**K26**, **K29**, **K31**, **K32**) do ploch nefunkčních prvků ÚSES, aby tak byly zajištěny podmínky pro ekologickou rovnováhu a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám. Zároveň je podpořeno zachování krajinného rázu a zamezení erozním účinkům.

Plochy přírodní (**N**) - územním plánem jsou plochy přírodní vymezené jako stabilizované plochy biocenter. ÚP jsou stanovena taková opatření, která vedou k zajištění funkčnosti ÚSES.

Dále územní plán zlepšuje prostupnost krajiny návrhem pěších cest. Jedná se o obnovu zaoraných polních cest, které leží na pozemcích obce a jsou zemědělsky obhospodařované. Jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury (**K5**, **K7**, **K28** a **K30**).

*Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území viz kap. f)*

## NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2) a je vymezen překryvným způsobem využití území.

ÚSES se pro účely této ÚPD rozumí v prostoru spojitá a v čase trvající síť jednotlivých prvků ÚSES (biocentra, biokoridory), která stavem svých podmínek umožňuje trvalou existenci a rozmnožování přirozeného geofondu krajiny a zároveň umožňuje migraci zvěře a živočichů.

Pro zajištění ÚSES jsou ve správním území obce vymezeny základní prvky - biocentra propojená biokoridory.

V území obce jsou vymezeny prvky regionální a lokální úrovně, funkční i nefunkční části.

Realizace ÚSES je vázána na splnění výše stanovených podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní. Realizace je podmíněna řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, projektu komplexních pozemkových úprav nebo v lesních hospodářských plánech. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky (jejichž práva na stávající využití jsou chráněna), je jejich omezení možné pouze za těchto podmínek:

- omezení se děje ve veřejném zájmu,
- omezení se děje na základě zákona,
- omezení je výslovně uvedeno,
- omezení je provedeno jen v nezbytném rozsahu, neprokáže-li se, že požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak,
- za omezení je poskytnuta náhrada podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem.

V případě ÚSES se poskytuje náhradní pozemek. Proto musí být podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití omezeny na zachování stávajících podmínek využití, tzn. vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality.

**Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:**

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- u upravených vodotečí v co největší míře obnovit přírodě blízký charakter příbřežní zóny (revitalizovat) a podporovat jeho přirozený vývoj;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využívat meliorační dřeviny - keře a stromy;
- na plochách navržených biokoridorů zabezpečit do doby výsadby dřevin takové hospodaření, které nebude snižovat úroveň ekologické stability stávajícího porostu, tzn., že na těchto plochách nelze povolit realizaci trvalých staveb, trvalé travní porosty měnit na ornou půdu, odstraňovat vzrostlou zeleň (mimo výchovných probírek nebo odstraňování nepůvodních druhů) apod.;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění.;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

**Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.**

**PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

Nefunkční prvky jsou navrženy k založení.

**Tabulková část prvků ÚSES**

| Označení prvku | Biogeografický význam |
|---|---|
| **RK 256 (Kosov – Malý Tok)** | regionální biokoridor (vymezený 1. Akt ZÚR StK) |
| **LBC 874 (Kosov)** | lokální biocentrum, funkční, hydrofilní + mezofilní |
| **LBK 874 – 257/01** | lokální biokoridor, funkční, mezofilní |
| **LBC 257/01** | lokální biocentrum, funkční, mezofilní |
| **LBK 257/03 - PŘ040** | lokální biokoridor, funkční, hydrofilní |
| **LBC PŘ040** | lokální biocentrum, funkční, hydrofilní |
| **LBK PŘ040 – PŘ042** | lokální biokoridor, nefunkční |
| **LBC PŘ042** | lokální biocentrum, funkční, hydrofilní |
| **LBK PŘ041 – PŘ043** | lokální biokoridor, nefunkční |
| **LBC PŘ043** | lokální biocentrum, funkční, hydrofilní |
| **LBK PŘ041 – PŘ???** | lokální biokoridor, funkční, mezofilní |
| **LBK 874 – PŘ041** | lokální biokoridor, funkční, mezofilní |

Plochy, na kterých se rozkládají příslušná biocentra, budou využívány jako plochy přírodní, tj. plochy se zvýšenou ochranou podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující ohroženost ekosystémů v území.

**Nefunkční prvky ÚSES jsou navrženy k založení**

– nefunkční lokální biokoridor LBK PŘ041 – PŘ043 v jižní části správního území obce

– nefunkční lokální biokoridor LBK PŘ040 – PŘ042 ve východní části správního území obce

## OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

V ÚP je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Dále je umožněno při splnění zákonných podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou. Jedná se především o postupné doplnění navržených lokálních biocenter a biokoridorů.

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán zlepšuje prostupnost krajiny návrhem pěších cest. Jedná se o obnovu zaoraných polních cest, které leží na pozemcích obce. Jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury (**K5**, **K7**, **K28** a **K30**).

Stávající pěší a cykloturistické komunikace, tj. polní a lesní cesty nesmí být bez náhrady rušeny ani nesmí být omezována jejich průchodnost. Pozemky, přes které prochází cyklostezka nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat. Oplocování pozemků viz *kap. e) koncepce uspořádání krajiny*.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je předpokládáno, že ve stávajících i nových trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy a budou dále rozšiřovány. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule).

## VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V ÚP není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními. Zůstává nutnost hospodařit na zemědělských a lesních pozemcích tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny, která je zařazená dle NV č. 262/2012 Sb. do zranitelných oblastí ČR. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitějších pozemků, setím vhodných kultur, zařazením meziplodin a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací, ale naopak doplňovat zeleň okolo cest.

Hospodaření ve zranitelných oblastech upravuje Nitrátová směrnice jako platný předpis Evropské unie (Směrnice Rady 91/676/EHS).

### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Ve správním území obce se nenachází vodní tok s vyhlášeným záplavovým územím.

### PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině.

Protipovodňová opatření budou řešena v rámci běžné údržby toků a protipovodňových opatření v krajině v souladu s vodním zákonem. Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8m od břehové hrany. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků.

ÚP neumožňuje žádná opatření, která by směřovala k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územním plán nevymezuje samostatné plochy pro rekreaci.

Objekty využívané k rekreačním účelům jsou umožněny na plochách smíšených obytných (**S**) za podmínky, že budou mít charakter individuálního trvalého bydlení.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

ÚP Vysoká u Příbramě nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

## f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu (č. 2) v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Vysoká u Příbramě do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy změn jsou označeny šrafou.

**Definice použitých pojmů a obecné zdůvodnění**

| |
|---|
| *Plošné podmínky využití území* |
| *Celková zastavěnost plochy*<br>– *veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům, v rámci kterých mohou být vymezovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu nebo dostavbu.*<br>– *veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k vymezovaným stavebním pozemkům;*<br>– *celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);*<br>– *plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;*<br>– *pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.* |
| *Velikost stavební parcely*<br>– *minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.* |
| *Výškové podmínky využití území* |
| *Výšková hladina zástavby*<br>– *nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží obytné budovy 3 - 3,5 m;*<br>– *podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1,5 m a šikmou konstrukcí střechy.* |
| *Podkroví*<br>– *obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.* |
| *Půda*<br>– *prostor mezi stropem nad přízemím a konstrukcí šikmé střechy.* |
| *Použité pojmy* |
| *Stavby pro skladování sena a slámy* |

| |
|---|
| – *nepodsklepená jednopodlažní stavba sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy 8 m.* |
| *Lehký přístřešek*<br>– *nepodsklepený jednopodlažní objekt pouze dřevěné konstrukce se sedlovou střechou bez pevných obvodových stěn, bez základových konstrukcí vyjma ocelových a betonových kotevních bloků, které budou v případě likvidace stavby odstraněny. Velikost stavby max. 25 m$^2$.* |
| *Včelín*<br>– *nepodsklepená jednopodlažní stavba na patkách nebo sloupcích. Max. velikost stavby 25 m$^2$ a max. výška stavby nad terénem 4 m.* |
| *Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení)*<br>– *žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);*<br>– *splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení* |
| *Negativní vlivy na přírodu a životní prostředí (znečištění ovzduší, znečištění vod, znečištění půdy) jsou zejména:*<br>– *ze zemědělství – rozorání mezí, rekultivace křovinných porostů, používání hnojiv*<br>– *z průmyslu – hluk, emise způsobující kyselé spady, vznik odpadů z výroby, staré ekologické zátěže*<br>– *ze stavebnictví – zábory půdy, odvodňování, hluk a prašnost, změna krajinného rázu, narušení ekologické stability území*<br>– *z odpadového hospodářství – černé skládky*<br>– *ze zvyšování životní úrovně – emise z dopravy, spalování fosilních surovin, používání chemických přípravků* |
| *Vyhrazená zeleň*<br>– *zelené plochy, které mohou být zpřístupněné vymezené skupině obyvatel, nebo kde může být přístup regulován či jinak omezen. Jsou to zpravidla oplocené, upravované plochy zeleně náležící k areálům občanské vybavenosti (parky, zahrady) nebo sportovním areálům (stadiony, tenisové kurty, hřiště).*<br>– *soukromé zahrady* |
| *Rekreační zeleň*<br>– *plochy trvalých travních porostů doprovázené rozptýlenými dřevinami (např. remízky)*<br>– *souvislé plochy zeleně ve volné krajině, sloužící ve zvýšené míře k oddechu, rekreaci a pobytu v přírodě* |

| **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ** | **O** |
|---|---|
| **Hlavní využití** | |
| Občanské vybavení | |
| **Přípustné využití** | |
| Změny staveb, výstavba nových objektů včetně zástavby proluk.<br>Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu (např. školská zařízení), sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu (např. knihovny, muzeum, galerie), veřejnou správu (např. úřady státní správy), ochranu obyvatelstva (např. požární zbrojnice) a služby netechnického charakteru. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej (např. nákupní zařízení do velikosti 500m$^2$ prodejní plochy, obchody), tělovýchovu a sport (např. hřiště a drobné stavby s nimi související), ubytování a byty (v objektu občanské vybavenosti), stravování, služby, pozemky související dopravní (např. odstavná stání vyvolaná způsobem využití území) a technické infrastruktury, veřejné zeleně a veřejných prostranství.<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Činnosti a děje, které nadměrně narušují životní prostředí, zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují okolní obytné zóny. | |

| | |
|---|---|
| Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití. | |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. | |
| **Druh podmínek pro využití území** | **Podmínky pro výstavbu** |
| **Plošné podmínky pro využití území** | |
| Celková zastavěnost plochy | **stávající** nebo **maximálně 55% (85% u sportovních ploch)**<br>(je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat), |
| **Výškové podmínky pro využití území** | |
| Výšková hladina zástavby | **stávající** nebo **max. 2 nadzemní podlaží, maximálně 11 m** |

| **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ** | **P** |
|---|---|
| **- zastavitelné plochy** | **Z17, Z33, Z49, Z54** |
| **Hlavní využití** | |
| Veřejně přístupná prostranství | |
| **Přípustné využití** | |
| Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení (např. hřiště pro předškolní děti, fit park) slučitelné s účelem veřejných prostranství.<br>Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu (např. altán, fontánky, pítka) a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Nepřípustné je umísťovat stavby pro bydlení, pro rekreaci, stavby pro ostatní občanskou vybavenost, stavby pro výrobu a skladování a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny. | |
| Nepřípustné je zřizování a provozování nových zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů. | |
| Nepřípustná jsou jakékoli stavby a opatření omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení). | |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. | |

| **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ** | **ZV** |
|---|---|
| **Hlavní využití** | |
| Parkově upravené plochy přístupné veřejnosti zpravidla v blízkosti významnější budovy (např. zámku). | |

| Přípustné využití |
|---|
| Přípustná je výsadba zeleně obecně - keřové, stromové, květinové a travní porosty a souvislé větší plochy vysoké zeleně, dále je přípustné zřizovat odpočinkové plochy vybavené venkovním sezením, hřiště pro předškolní děti, fit park, vodní plochy, prvky drobné zahradní architektury, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), pěší cesty, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. |
| **Nepřípustné využití** |
| Nepřípustné je umísťovat stavby pro bydlení, pro rekreaci, stavby pro ostatní občanskou vybavenost, stavby pro výrobu a skladování a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny. |
| Nepřípustné je zřizování a provozování nových zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů. |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ** | **S** |
|---|---|
| **- zastavitelné plochy** | **Z4, Z10, Z16, Z34, Z35, Z50,** |
| **- plochy přestavby** | **P15** |
| **Hlavní využití** | |
| Bydlení s podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami | |
| **Přípustné využití** | |
| Změny staveb, výstavba nových objektů včetně zástavby proluk.<br>Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení v rodinných a bytových domech.<br>Dále jsou přípustné objekty občanského vybavení a služeb (např. zařízení pro obchod, stravování, ubytování, domovy důchodců a domy s pečovatelskou službou, zdravotnická a kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci jako jsou dětská hřiště, podnikatelské aktivity a výroby lokálního významu) a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.<br>Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejná prostranství.<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Veškeré stavební záměry na stávajících plochách **S** budou umožněny za splnění podmínek stanovených *v kap. b)* v podkapitole *Architektonické, urbanistické a kulturní hodnoty*. | |
| Provozy s hlukovou zátěží na plochách **S** budou umožněny za podmínky, že investor jednoznačně prokáže v rámci schvalovacích řízení splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb, případně chráněný vnitřní prostor staveb z navržených provozů na stávající i navrhované plochy obytné zástavby. | |
| Zástavba lokality **Z4** je možná pouze za splnění podmínky umístění max. 8 RD . | |
| Zástavba lokality **Z10** je možná pouze za splnění podmínky umístění max. 4 RD. | |
| Zástavba lokality **Z16** je možná pouze za splnění podmínky umístění max. 5 RD. | |
| Zástavba lokality **Z34** je možná pouze za splnění podmínky umístění max. 15 RD. | |
| Zástavba lokality **Z35** je možná pouze za splnění podmínky umístění max. 10 RD. | |

| | |
|---|---|
| Zástavba lokality **Z50** je možná pouze za splnění podmínky umístění max. 9 RD. | |
| Výstavba v lokalitě **Z34** je možná za podmínky, že v rámci schvalovacích řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku pro venkovní chráněný prostor staveb z provozu nové trafostanice **TS3**. | |
| Stavební činnosti v ochranném pásmu silnice na ploše **P15** jsou možné za podmínky kladného vyjádření ke stavbě od příslušného správce komunikace. | |
| Zástavba na ploše **P15** je podmíněna respektováním stávajícího rázu této části obce, především architektonicky cenných budov v okolí. | |
| Zástavba na ploše **P15** je podmíněna zpracováním kvalitních a komplexních biologických průzkumů řešeného území se zaměřením na zvláště chráněné druhy. | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Ostatní využití neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující kvalitu bydlení na venkově, nadlimitní stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují obytnou zónu. Jsou to např. autoservisy, autodílny, truhlárny, lakovny, klempířské dílny, provozy na obrábění kovů a kovodílny, štěpkovací zařízení, pila, kompostárny.<br>Nepřípustná jsou odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení nad 100m$^2$ prodejní plochy, zařízení dopravních služeb a autobazary.<br>Dále je nepřípustná výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (např. sruby, zahradní chaty, stavební buňky, karavany, maringotky a obytné přívěsy a mobilheimy apod.). | |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. | |
| **Druh podmínek pro využití území** | **Podmínky pro výstavbu** |
| **Plošné podmínky pro využití území** | |
| Celková zastavěnost plochy | **stávající** nebo **max. 30%**<br>(je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat), |
| Velikost stavebních parcel | **stávající** nebo **minimálně 1000m²**, |
| **Výškové podmínky pro využití území** | |
| Výšková hladina zástavby | **stávající** nebo **max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví** |
| | u plochy **P15** je výšková hladina zástavby definovaná ochranou hodnoty **H1** |

| | |
|---|---|
| **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY** | **D** |
| **- zastavitelné plochy** | **Z1, Z6, Z12, Z36, Z52, Z55, Z56** |
| **- plochy změn v krajině** | **K5, K7, K28, K30** |
| **Hlavní využití** | |
| Dopravní stavby | |
| **Přípustné využití** | |
| Změny a stavba nových staveb.<br>Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací. | |

| |
|---|
| Silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, přístupové cesty, odpočívadla, protihluková opatření.<br>Přípustné je umisťování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). |
| **Nepřípustné využití** |
| Nepřípustné jsou objekty bydlení a rekreace, výroby a skladů a ostatní výše neuvedené stavby. |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY** | **T** |
|---|---|
| **- zastavitelné plochy** | **Z45, Z51, Z53,** |
| **Hlavní využití** | |
| Technická infrastruktura | |
| **Přípustné využití** | |
| Plochy technické infrastruktury zahrnují pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.<br>Přípustné je umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (například plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, a spoje) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná).<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). | |
| Na ploše **Z51** je možné umisťovat sběrný dvůr a odstavné parkoviště pro techniku obce.<br>Na ploše **Z53** je možné umisťovat ČOV, sběrný dvůr a kompostárnu. | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Na plochách Z51 a Z53 bude v případě provozů s hlukovou zátěží v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z navrženého provozu na plochy stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Nepřípustné jsou stavby pro bydlení, stavby pro rekreaci a sport. | |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. | |

| **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ** | **V** |
|---|---|
| **Hlavní využití** | |
| Výroba a skladování | |
| **Přípustné využití** | |
| Změny staveb, výstavba nových objektů včetně zástavby proluk.<br>Plochy výroby a skladování zahrnují pozemky staveb a zařízení pro výrobu (výlučně podnikatelského, průmyslového a výrobního charakteru a skladování).<br>Přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy, areály a komunální provozovny, zařízení pro podnikovou prodejnu s administrativou, parkovací a odstavná stání, technická a dopravní infrastruktura, veřejná zeleň a veřejná prostranství. | |

| |
|---|
| Dále je přípustné zřizovat fotovoltaické elektrárny na střechách objektů a netradiční zdroje vytápění (např. kotelny na biomasu, solární jednotky, tepelná čerpadla).<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). |
| **Podmíněně přípustné využití** |
| Provozní byty (nikoli RD) pro bydlení osob přímo spojených s provozem (např. byty pro dozorčí a správcovský personál) dané výroby za podmínky, že budou splněny veškeré hygienické limity. Tyto prostory nesmí přesáhnout 25% plochy budov určených pro výrobu. |
| **Nepřípustné využití** |
| Nepřípustné jsou samostatné stavby pro bydlení a stavby pro rekreaci a sport.<br>Nepřípustné jsou všechny provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území).<br>Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **Druh podmínek pro využití území** | **Podmínky pro výstavbu** |
|---|---|
| **Plošné podmínky pro využití území** | |
| Celková zastavěnost plochy | **stávající** nebo **max. 85%**<br>(je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat), |
| **Výškové podmínky pro využití území** | |
| Výšková hladina zástavby | **stávající** nebo **max. 1 nadzemní podlaží, maximálně** však **11 m** |

| **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ** | **I** |
|---|---|
| **- zastavitelné plochy** | **Z57** |
| **Hlavní využití** | |
| Výroba a skladování, ekofarma. | |
| **Přípustné využití** | |
| Změny staveb, výstavba nových objektů.<br>Plochy výroby a skladování zahrnují pozemky staveb a zařízení pro výrobu (výlučně zemědělského charakteru) a skladování.<br>Přípustné je zřizovat parkovací a odstavná stání, technickou a dopravní infrastrukturu, veřejnou zeleň a veřejná prostranství.<br>Dále je přípustné zřizovat fotovoltaické elektrárny na střechách objektů a netradiční zdroje vytápění (např. kotelny na biomasu, solární jednotky, tepelná čerpadla).<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Za podmínky dodržení veškerých hygienických limitu je na ploše **Z57** možné vystavět max. 1 objekt k bydlení.<br>Plocha Z57 je zastavitelná za podmínky vysazení zeleně po celé délce východní strany navržené plochy v minimální šíři 5 m.<br>Plocha Z57 je zastavitelná za podmínky vybudování dopravní a technické infrastruktury před zahájením staveb. | |

| Nepřípustné využití |
|---|
| Nepřípustné jsou samostatné stavby pro rekreaci a sport.<br>Nepřípustné jsou všechny provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území).<br>Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| Druh podmínek pro využití území | Podmínky pro výstavbu |
|---|---|
| **Plošné podmínky pro využití území** | |
| Celková zastavěnost plochy | **max. 40%** |
| **Výškové podmínky pro využití území** | |
| Výšková hladina zástavby | **max. 1 nadzemní podlaží, maximálně** však **11 m** |

| PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ | W |
|---|---|
| **Hlavní využití** | |
| Vodní plochy a toky | |
| **Přípustné využití** | |
| Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.<br>Plochy zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.<br>Vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla.<br>Přípustné je rovněž přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky a výstavbu technické infrastruktury, dále je možné zřizovat cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule, pro rekreační vodní plochy mola a jiná sportovní zařízení.<br>Dále jsou přípustné stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, realizace ÚSES (např. břehové porosty a doprovodná zeleň). | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch. | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Všechny činnosti a zařízení (např. výstavby objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci,…) mimo činnosti přípustné a podmíněně přípustné a provozování činností, která jsou v rozporu s vodním hospodářstvím.<br>Nepřípustné je zřizování a provozování nových zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů.<br>Nepřípustné jsou zejména skládky odpadů a sklady chemikálií a pohonných hmot.<br><u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u><br>- umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství<br>- umisťovat stavby pro lesnictví<br>- realizovat těžbu nerostů<br>- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra | |

| |
|---|
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ** | **A** |
|---|---|
| **Hlavní využití** | |
| Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí. | |
| **Přípustné využití** | |
| Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<br>Přípustné je provádět na těchto plochách činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, změny způsobu využití dle katastrální vyhlášky.<br>Přípustná jsou protierozní a protipovodňová opatření (např. revitalizace toků) a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů (např. budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, zřizování obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitých pozemků, znovuzřizování mezí, budování poldrů a hrází).<br>Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.<br>Je možno zřizovat pěší a cyklistické komunikace, odpočívky, informační tabule.<br>Na zemědělských plochách mohou být obnovovány a rekonstruovány drobné objekty sakrální architektury. | |
| Pro plochy vymezené „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" (viz grafická část) je přípustné umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství. | |
| **Podmíněně přístupné využití** | |
| Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 $m^2$ (tato podmínka se nevztahuje na plochy vymezené „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" (viz grafická část). | |
| Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a zejména s ohledem na třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany ZPF. | |
| Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav. | |
| Realizace komunitního kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek. | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů a domů.<br>Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.<br>V záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.<br><u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u><br>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata do 25 $m^2$ a polní hnojiště) – vyjma ploch vymezených „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" (viz grafická část).<br>- umisťovat stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců)<br>- realizovat těžbu nerostů<br>- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty)<br>- zřizovat jakékoli oplocení (vyjma ploch vymezených „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ" (viz grafická část)). Výjimkou jsou pouze dřevěné nebo elektrické ohradníky pro zvěř a dobytek. | |

| |
|---|
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **PLOCHY LESNÍ** | **L** |
|---|---|
| **Hlavní využití** | |
| Plochy sloužící k plnění funkcí lesa a hospodaření v lese | |
| **Přípustné využití** | |
| Plochy lesní zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<br>Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová (např. revitalizace toků) a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.<br>Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.<br>Dále je přípustné umisťovat nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelny) a ochranu přírody.<br>Je možno zřizovat účelové komunikace, naučné stezky, komunikace pro pěší a cyklisty, odpočívky, informační tabule.<br>Na lesních plochách mohou být obnovovány a rekonstruovány drobné objekty sakrální architektury. | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů a domů.<br><u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u><br>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství<br>- realizovat těžbu nerostů<br>- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty)<br>- zřizovat oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor) | |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. | |

| **PLOCHY PŘÍRODNÍ** | **N** |
|---|---|
| **Hlavní využití** | |
| Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny | |
| **Přípustné využití** | |
| Plochy přírodní zahrnují pozemky biocenter a výjimečně pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury.<br>Přípustné je současné využití a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.<br>Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, mosty, lávky a nezbytné stavby pro lesní (např. krmelce, obory) a vodní hospodářství. | |

| Podmíněně přípustné využití |
|---|
| Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží, ČOV, protierozní a protipovodňová opatření (např. revitalizace toků) atd., a to za splnění podmínky co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti. |
| **Nepřípustné využití** |
| Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů a domů.<br>Pro jakékoliv stavby mimo hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy).<br>Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.<br><u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u><br>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství<br>- realizovat těžbu nerostů<br>- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty)<br>- zřizovat jakékoli oplocení a jiné překážky, které by omezovaly pohyb lidí a zvěře. Výjimkou jsou pouze dřevěné nebo elektrické ohradníky pro zvěř a dobytek.<br><u>Zpřesnění ploch přírodních dle podmínek ÚSES:</u><br>- nepřípustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES, a dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES (např. zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu)<br>- dále jsou nepřípustné jakékoli změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost těchto ploch (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** | **H** |
|---|---|
| **- plochy změn v krajině** | **K26, K29, K31, K32** |
| **Hlavní využití** | |
| Polopřírodní plochy, využívané převážně k zemědělským účelům a přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území. | |
| **Přípustné využití** | |
| Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<br>Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), zřizovat menší vodní plochy a zalesnění.<br>Přípustné je provádět na těchto územích změny způsobu využití dle katastrální vyhlášky. Umožněna je výsadba alejí a ochranné zeleně.<br>Na plochách je umožněna realizace ÚSES.<br>Dále je možné realizovat opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, dopravní a technickou infrastrukturu. | |
| **Podmíněné přípustné využití** | |
| Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 $m^2$ | |

| |
|---|
| Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a zejména s ohledem na třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany ZPF. |
| Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav. |
| Realizace silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek. |
| **Nepřípustné využití** |
| Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů a domů.<br>Pro jakékoliv stavby mimo hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy).<br>Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.<br><u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u><br>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata do 25 $m^2$ a polní hnojiště)<br>- umisťovat stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců)<br>- realizovat těžbu nerostů<br>- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty)<br>- zřizovat jakékoli oplocení a jiné překážky, které by omezovaly pohyb lidí a zvěře. Výjimkou jsou pouze dřevěné nebo elektrické ohradníky pro zvěř a dobytek. |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **PLOCHY SPECIFICKÉ- VÝZKUMNÝ ÚSTAV** | **X** |
|---|---|
| **- plochy přestavby** | **P14** |
| **Hlavní využití** | |
| Výzkumný ústav | |
| **Přípustné využití** | |
| Změny staveb, výstavba nových objektů včetně zástavby proluk.<br>Plochy zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro výzkumné, vývojové, zkušební a projekční provozy, administrativu, ubytování, stravování, vzdělávání zaměstnanců, skladové a manipulační plochy, objekty pro odstavení a údržbu zemědělských strojů, pozemky související dopravní infrastruktury (např. parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využití území) a technické infrastruktury, veřejné zeleně a veřejných prostranství.<br>Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření (např. revitalizace toků, opatření pro zachycení přívalových dešťů). | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Stavební činnosti v ochranném pásmu silnice na ploše **P14** jsou možné za podmínky kladného vyjádření ke stavbě od příslušného správce komunikace. | |
| Zástavba na ploše **P14** je podmíněna respektováním stávajícího rázu této části obce, především architektonicky cenných budov v okolí. | |
| Zástavba na ploše **P14** je podmíněna zpracováním kvalitních a komplexních biologických průzkumů řešeného území se zaměřením na zvláště chráněné druhy. | |
| Provozy s hlukovou zátěží na ploše **P14** budou umožněny za podmínky, že investor jednoznačně prokáže v rámci schvalovacích řízení splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný | |

| | |
|---|---|
| venkovní prostor staveb, případně chráněný vnitřní prostor staveb z navržených provozů na stávající plochy obytné zástavby. | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Činnosti a děje, které nadměrně narušují životní prostředí, zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují okolní obytné zóny. | |
| Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití. | |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. | |
| **Druh podmínek pro využití území** | **Podmínky pro výstavbu** |
| **Plošné podmínky pro využití území** | |
| Celková zastavěnost plochy | **stávající** nebo **maximálně 55%**<br>(je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat), |
| **Výškové podmínky pro využití území** | |
| Výšková hladina zástavby | **stávající** nebo **max. 2 nadzemní podlaží, maximálně 11 m** |

**V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.**

| **BIOCENTRA** | **LBC** |
|---|---|
| Jedná se o překryvný způsob využití území, který má přednost před ostatním způsobem využití (plochy vodní, vodohospodářské a lesní). | |
| **Hlavní využití** | |
| Plocha ÚSES – posílení či zachování funkčnosti prvku ÚSES | |
| **Přípustné využití** | |
| Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní či přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability současných biocenter nebo neznemožní založení navrhovaných.<br>Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, mosty, lávky a nezbytné stavby pro lesní a vodní hospodářství. | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží, protipovodňová a protierozní opatření (např. revitalizace toků) atd., a to za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti. | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.<br>Pro jakékoliv stavby mimo hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy).<br>Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů a mobilheimu.<br>Nepřípustná je realizace oplocení a jiných překážek, které by omezovaly pohyb zvěře a lidí. | |

| |
|---|
| Nepřípustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu).<br>Dále jsou nepřípustné změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich.<br>Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. |

| **BIOKORIDOR** | **RK, LBK** |
|---|---|
| Jedná se o překryvný způsob využití území, který má přednost před ostatním způsobem využití (plochy vodní, vodohospodářské, zemědělské, lesní a smíšené nezastavěného území). | |
| **Hlavní využití** | |
| Plocha ÚSES – posílení či zachování funkčnosti prvku ÚSES | |
| **Přípustné využití** | |
| Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní či přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nevratně nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability současných biokoridorů nebo neznemožní založení navrhovaných.<br>Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, mosty, lávky a nezbytné stavby pro lesní a vodní hospodářství.<br>Umožněná je výsadba alejí a ochranné zeleně. | |
| **Podmíněně přípustné využití** | |
| Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží, protipovodňová a protierozní opatření (např. revitalizace toků) atd., a to za splnění podmínky co nejmenšího zásahu do biokoridoru (řešit křížení s liniovými stavbami nejkratším možným způsobem, jiné umístění jen výjimečně a při zachování minimálních prostorových parametrů daného prvku) a narušení jeho funkčnosti (uzpůsobení stavby tak, aby nevytvářela migrační bariéru pro organismy). | |
| **Nepřípustné využití** | |
| Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.<br>Pro jakékoliv stavby mimo hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy).<br>Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů a mobilheimu.<br>Nepřípustná je realizace oplocení a jiných překážek, které by omezovaly pohyb zvěře a lidí.<br>Nepřípustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu).<br>Dále jsou nepřípustné změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich.<br>Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. | |
| Nepřípustné je umisťování staveb, dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z 1. Akt ZÚR StK. | |

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

## OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

## OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

**ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury**

- v rozvojových plochách v blízkosti silnice III. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení a obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena z prostředků majetkového správce (vlastníka komunikace).

**ochrana před negativními vlivy z provozu**

- pro plochy technické infrastruktury, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) a stávající plochy drobné výroby v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

U všech navržených lokalit bude zástavba situována tak, aby byly splněny limity hluku pro venkovní chráněný prostor staveb ve smyslu platného Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

## DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součástí stavby.

## OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

## PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél všech vodních ploch bude zachován přístupný pruh v šířce minimálně 8m od břehové hrany, respektive minimálně 6m od břehové hrany vodních toků. V této vzdálenosti nebudou umisťovány žádné stavby bránící v přístupu správce vodního toku k údržbě a zhoršující odtokové poměry, případně jinak negativně působící během povodní. Nepřípustné jsou především stavby budov a oplocení.

## ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY)

V řešeném území se nacházejí lokality s archeologickými nálezy. Při stavebních aktivitách může dojít k narušení archeologicky významné lokality. V případě výstavby je nutné zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.

## PLOCHY ÚSES

V území jsou vymezeny biocentra a biokoridory, jejichž součástí jsou různé prvky zeleně, lesní pozemky, vodní toky, zemědělské půdy. Tyto biocentra a biokoridory jsou graficky vyznačeny v Hlavním výkresu a podmínky pro využití území prvků ÚSES jsou vypsány v textu této kapitoly *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochy přírodní a smíšené nezastavěné.*

## VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA A UMISŤOVÁNÍ STAVEB

Dle zákona č.289/1995 Sb. je nutno respektovat území v návaznosti na pozemky určené k plnění funkcí lesa, tj. do 50 m. Umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa bude podléhat souhlasu

místně příslušného orgánu státní správy lesů. Zástavba musí být obrácena k lesnímu porostu nezastavěnou částí pozemku.

Je zakázaná realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtném věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci v současné době ve využívaných lesích.

### OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí §23, ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona 26) tímto nejsou dotčena. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500mm včetně - 1,5m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500mm - 2,5m

c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0m.

### OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

Řešeným územím je prochází vzdušná a kabelová el. vedení VN 22kV. Uživatel území v blízkosti energetických venkovních vedení je omezován ve své činnosti ochrannými pásmy. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení od krajního vodiče vedení na obě jeho strany. Je dáno novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1.1.2001. Ochranná pásma jsou:

a) u napětí od 1kV do 35kV včetně 1. vodiče bez izolace - 7m.

b) u napětí od 1kV do 35kV včetně 2. vodiče s izolací základní - 2m.

c) u napětí od 1kV do 35kV včetně 3. závěsná kabel. vedení - 1m.

U stávajících el. zařízení, vybudovaných před účinností tohoto zákona, zůstávají původní ochranná pásma, tj. u el. vedení VN do 22kV je to 7m nebo 10m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

## g) 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

Návrh veřejně prospěšných staveb a opatření je vyznačen v samostatném výkresu - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (č. 3) a v Hlavním výkresu (č. 2).

Územním plánem nejsou navržena žádná veřejně prospěšná opatření, ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci. Územním plánem jsou navrženy pouze veřejně prospěšné stavby.

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ VYVLASTNĚNÍ

**Dopravní infrastruktura**

| Kód | Účel | Umístění stavby |
|---|---|---|
| **VD2** | Návrh plochy pro rozšíření místní komunikace | u jihozápadního okraje sídla |
| **VD3** | Návrh plochy pro rozšíření místní komunikace | podél východního okraje sídla |

| | | |
|---|---|---|
| **VD4** | Návrh plochy pro novou místní komunikaci – příjezdovou cestu k vodojemu | od sídla k severní hranici správního území obce |
| **VD5** | Návrh plochy pro obnovu polní cesty a zajištění realizace zádržného systému povrchových vod | severně od sídla |
| **VD6** | Návrh plochy pro místní komunikaci napojující severní část sídla na silnici III. třídy | severně od sídla |

**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE**

**Technická infrastruktura**

| Kód | Účel | Umístění stavby |
|---|---|---|
| **BT6** | Návrh plochy pro kanalizační sběrač | v jižní části sídla a jižně od sídla |
| **BT7** | Návrh plochy pro trafostanici TS4 | u jižního okraje sídla |
| **BT8** | Návrh plochy pro kanalizační výtlak, kanalizační sběrač, vodovodní řad a trafostanici TS3 s el. kabelem VN 22 kV | u jihozápadního okraje sídla |
| **BT9** | Návrh plochy pro vodovodní řad | podél východního okraje sídla |
| **BT10** | Návrh plochy pro vodovodní řad | od sídla k severní hranici správního území obce |

# h) vymezení dalších 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 popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, u kterých je možno uplatnit předkupní právo, nejsou navrhovány.

# i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

V ÚP Vysoká u Příbramě nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ.

# j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je realizace záměrů podmíněna uzavřením dohody o parcelaci. Tato dohoda musí obsahovat souhlas dotčených vlastníků pozemků s navrhovaným záměrem v území, a dále souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

**Dohody o parcelaci musí být uzavřeny v rozsahu dle zákresu v grafické části:**

- DP1 - plocha **Z33** a část plochy **Z34** (plochy veřejných prostranství a smíšená obytná) - u jihozápadního okraje sídla - lokalita U stráně I
- DP2 - část plochy **Z34**, plocha **Z35** a **Z49** (plochy smíšené obytné a veřejných prostranství) - u jihozápadního okraje sídla - lokalita U stráně II
- DP3 - plocha **Z10** a část plochy **Z12** (plochy smíšená obytná a dopravní infrastruktura) - navazuje na severní okraj sídla - lokalita Pod Lečí

DP4 - část plochy **Z1** a část plochy **Z4** (plochy dopravní infrastruktury a smíšená obytná) - navazuje na severní okraj sídla - lokalita U lesa

Lhůta pro uzavření dohody o parcelaci není stanovena.

## k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

ÚP Vysoká u Příbramě vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod. Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

**Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části:**

ÚS1 - plocha P15 (plocha smíšená obytná) - přestavba bývalého areálu starobylého panského statku u silnice III. třídy v jihovýchodní části sídla.

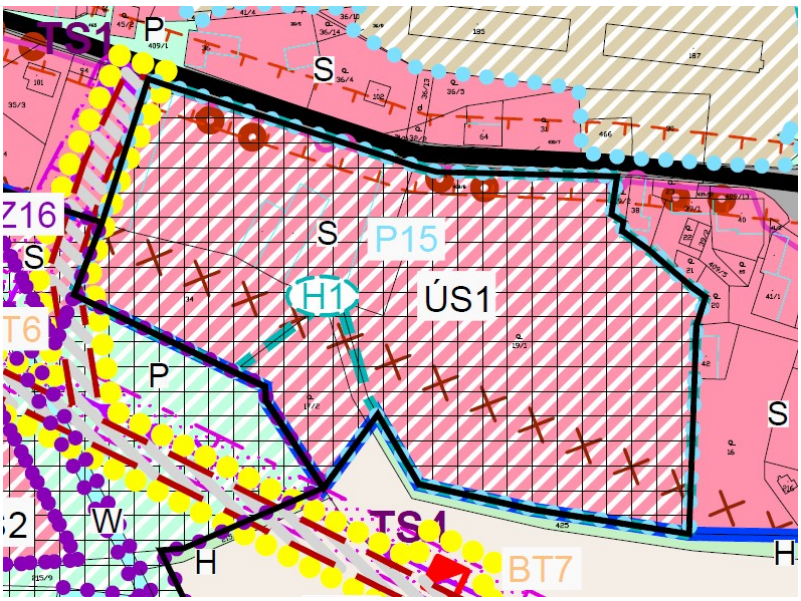
ÚS2 - plochy Z16 a Z17 (plochy smíšená obytná a veřejných prostranství) - u jižního okraje sídla - lokalita Trávník

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, **nejpozději však do 4 let od nabytí právní moci této územně plánovací dokumentace.**

# Návrh zadání územní studie ÚS1

## k.ú. Vysoká u Příbramě

Plocha smíšená obytná **P15**




### a) Cíl, účel a důvod pořízení územní studie

- cílem je získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování
- řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých ploch, řešit prostorové uspořádání řešeného území, řešit dopravní a technickou infrastrukturu.

### b) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází ve východní části sídla Vysoká u Příbramě. Jedná se o plochu přestavby bývalého areálu starobylého panského statku (**P15**). Celková rozloha řešeného území je cca 2.5 ha.

**Limity využití území:**

- respektovat území s esteticky cennou urbanistickou hodnotou **H1**
- respektovat území výskytu archeologických nálezů
- zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy
- zohlednit cyklistickou trasu
- zohlednit trasu telekomunikačního vedení
- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota

### c) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Návrh územní studie bude vycházet především z navrženého řešení pro uvedenou lokalitu dle vydaného územního plánu Vysoká u Příbramě. Jedná se o rozdílný způsob využití tj. hlavní funkce smíšenou obytnou a veřejného prostranství a dalších limitujících skutečností.

**Požadavky:**

- navrhnout objemové řešení stávajících i navrhovaných objektů
- stanovit limity pro nadzemní stavební objekty (výškové i plošné)
- vymezit plochy veřejných prostranství
- vymezit plochy vyhražené zeleně
- vymezit plochy pro obslužné komunikace a parkování

## d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území

- plnit stanovené podmínky prostorového uspořádání v územním plánu tzn. být v souladu s ochranou hodnoty **H1**;
- urbanistickou i hmotovou strukturu objektů (hlavních i doplňkových) navrhovat tak, aby vycházela maximálně z původní zástavby
- stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:
  - stanovit podmínky umístění nadzemních staveb
  - definovat stavební a uliční čáry,
  - s ohledem na ochranu architektonických hodnot:
    - definovat zásady architektonického řešení
    - navrhnout objemy a tvary zástavby (respektovat stávající okolní zástavbu svojí výškovou hladinou a obdélníkovým půdorysem větším než 1:1,5, zástavba svou hmotou nesmí narušit okolní prostředí, bude respektovat dochovanou urbanistickou strukturu),
    - stanovit druh zastřešení staveb (bude uveden sklon a typ střech a doporučení barvy střešní krytiny),
    - stanovit zásady pro oplocení pozemků (do veřejného prostoru by se nemělo jednat o neprůhledné ploty tj. zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.)

## e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Doprava:
  - stanovit systém dopravní obsluhy území včetně pěší prostupnosti území a návaznosti na dopravní skelet lokality.
  - komunikace budou navrženy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami,
  - mít na zřeteli průjezdnost vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky
  - prověřit a případně navrhnout odstavná a parkovací stání související s využíváním lokality,
- Technická infrastruktura:
  - navrhnout jednotlivé uliční řady technické infrastruktury včetně místa stávajícího napojení (vodovodní řad, el. energie, kanalizace, veřejné osvětlení a pod),
  - navrhnout řešení odvodu dešťových vod (likvidace do vsaku nebo odvedením do vodoteče).
  - navrhnout řešení úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch
- Veřejná prostranství
  - prověřit možnost situování pozemku pro odpočinek a setkávání včetně možnosti dětských
  - hřišť či možnost umístění hracích prvků.

## f) Požadavky na uspořádání obsahu územní studie

**Textová část:**

- vymezení řešeného území,
- cíl územní studie,
- podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby),
- podmínky pro umístění a napojení staveb dopravní a technické infrastruktury,

**Grafická část**

hlavní výkres v měř. 1 : 1000 obsahující:

- hranici řešené plochy,
- graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

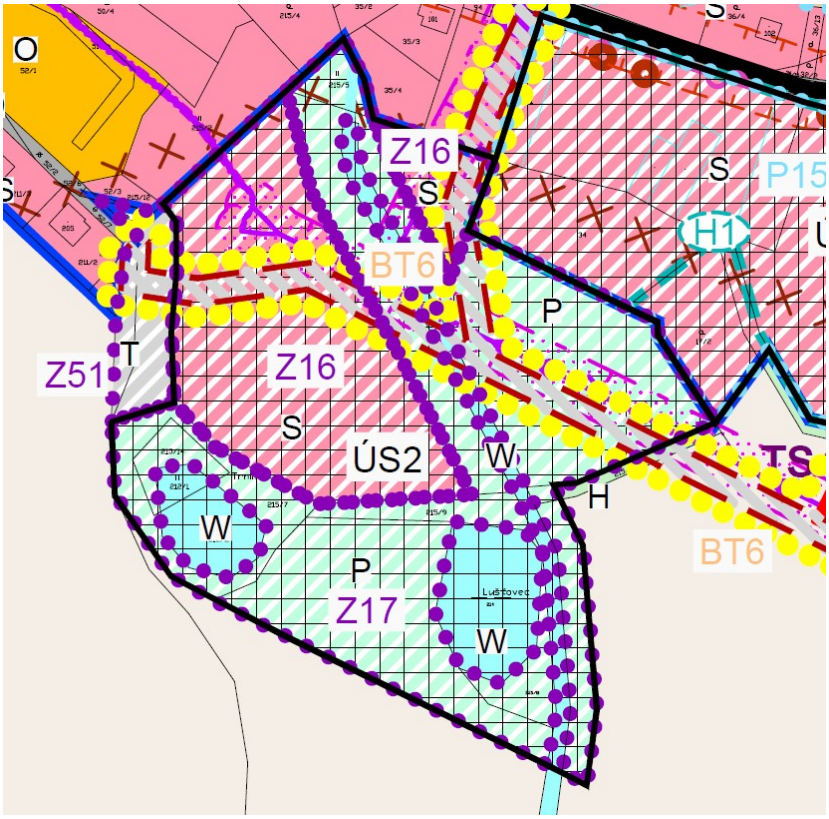
- vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb dopravní a technické infrastruktury,
- dále hranice zastavěného území a zastavitelné plochy, a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují.

V případě potřeby je možné jednotlivá řešení zpracovat v samostatných výkresech.

## Návrh zadání územní studie ÚS2

### k.ú. Vysoká u Příbramě

Plochy smíšené obytné **Z16** a veřejného prostranství **Z17**




### a) Cíl, účel a důvod pořízení územní studie

- cílem je získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování
- řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých ploch, řešit prostorové uspořádání řešeného území, řešit dopravní a technickou infrastrukturu.

### b) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v katastrálním území Vysoká u Příbramě, a to od jižní hranice zastavěného území obce (východně od fotbalového hřiště a pod bývalým areálem starobylého panského statku) až pod rybníky Trniny a Lušťovec. Hranice řešeného území jsou vyznačeny v grafické části ÚP Vysoká u Příbramě.

Celková rozloha řešeného území je cca 3,7ha.

**Limity využití území:**

- respektovat území výskytu archeologických nálezů
- zohlednit el. vedení a jeho ochranné pásmo
- respektovat otevřenou vodoteč a vodní plochy
- zohlednit trasu navrženého el. kabelu
- zohlednit ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Dlouhá Lhota
- zohlední návaznost na vymezenou urbanistickou hodnotu **H1**

## c) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Návrh územní studie bude vycházet především z navrženého řešení pro uvedenou lokalitu dle vydaného územního plánu Vysoká u Příbramě. Jedná se o rozdílný způsob využití tj. hlavní funkce bydlení a veřejného prostranství a dalších limitujících skutečností.

**Požadavky:**

- navrhnout parcelaci lokality tak, aby byla zachována určitá rozvolněnost zástavby s min. velikostí stavebních parcel minimálně 1000 m² na 1 stavbu pro bydlení, kde bude dodržena zastavěnost celková max. 30%,
- vymezit plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně odpovídající velikosti celé zastavitelné plochy.
- řešit komunikační systém;
- bude řešeno konkrétní umístění shromažďovacího místa pro tříděný komunální odpad ("místo pro shromažďovací prostředky pro komunální odpad a separované odpady").

## d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území

- plnit stanovené podmínky prostorového uspořádání v územním plánu tzn. max. 1 nadzemní podlaží s možností obyvatelného podkroví;
- urbanistickou i hmotovou strukturu objektů (hlavních i doplňkových) navrhovat tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny,
- stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:
  - stanovit podmínky umístění staveb pro bydlení na pozemku (rodinné domy včetně doplňkových staveb např. garáže, dílny, krytého stání, zahraní pergoly, které by měly být integrovány do jednoho objektu)
  - definovat stavební a uliční čáry,
  - s ohledem na ochranu architektonických hodnot:
    - definovat zásady architektonického řešení
    - navrhnout objemy a tvary zástavby (respektovat stávající okolní zástavbu svojí výškovou hladinou a obdélníkovým půdorysem větším než 1:1,5, zástavba svou hmotou nesmí narušit okolní prostředí, bude respektovat dochovanou urbanistickou strukturu),
    - stanovit druh zastřešení staveb (bude uveden sklon a typ střech a doporučení barvy střešní krytiny),
    - stanovit zásady pro oplocení pozemků (do veřejného prostoru by se nemělo jednat o neprůhledné ploty tj. zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.)
    - navrhnout umístění pilířů či skříní elektrických či plynových rozvodů (nejlépe v oplocení - buď ve sloupcích u vstupů, nebo na hranicích sousedních pozemků v ohradní zdi).

## e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Doprava:
  - stanovit systém dopravní obsluhy území včetně pěší prostupnosti území a návaznosti na dopravní skelet lokality.
  - komunikace budou navrženy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami,
  - mít na zřeteli průjezdnost vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky
  - prověřit a případně navrhnout odstavná a parkovací stání související s využíváním lokality,
- Technická infrastruktura:
  - navrhnout jednotlivé uliční řady technické infrastruktury včetně místa stávajícího napojení (vodovodní řad, el. energie, kanalizace, veřejné osvětlení a pod),
  - navrhnout řešení odvodu dešťových vod (likvidace do vsaku nebo odvedením do vodoteče).
  - navrhnout řešení úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch
- Veřejná prostranství
  - prověřit možnost situování pozemku pro odpočinek a setkávání včetně možnosti dětských
  - hřišť či možnost umístění hracích prvků.

### f) Požadavky na uspořádání obsahu územní studie

**Textová část:**

- vymezení řešeného území,
- cíl územní studie,
- podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby),
- podmínky pro umístění a napojení staveb dopravní a technické infrastruktury,

**Grafická část**

hlavní výkres v měř. 1 : 1000 obsahující:

- hranici řešené plochy,
- graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb dopravní a technické infrastruktury,
- dále hranice zastavěného území a zastavitelné plochy, a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují.

V případě potřeby je možné jednotlivá řešení zpracovat v samostatných výkresech.

## l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územním plánem Vysoká u Příbramě nejsou vymezeny plochy, pro které je požadováno zpracování regulačního plánu.

## m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Vysoká u Příbramě nevymezuje návrhové plochy do etap.

Plochy územních rezerv nejsou vymezeny.

## n) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace výrokové části Územního plánu Vysoká u Příbramě obsahuje v originálním vyhotovení 44 stran A4 textové části.
2. Grafická část Územního plánu Vysoká u Příbramě je nedílnou součástí tohoto ÚP jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

**Seznam příloh:**

| | |
|---|---|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

# Poučení

Proti Územnímu plánu Vysoká u Příbramě vydané formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek.

Zdeněk Strnad
starosta obce

Ing. Ladislav Drozda
místostarosta obce