

VYSOKÁ LHOTA

k. ú. Vysoká Lhota

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Obec VYSOKÁ LHOTA
v přenesené působnosti na :
Obecní úřad Vysoká Lhota
395 01 Pacov

Srpen 2006

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název územně plánovací dokumentace (ÚPD) : **VYSOKÁ LHOTA
ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**

Druh ÚPD : Územní plán obce (ÚPO)

Stupeň ÚPD : Návrh

Řešené správní území : k.ú. Vysoká Lhota

Požizovatel : Obec VYSOKÁ LHOTA
IČO : 00511374
v přenesené působnosti na :
Obecní úřad Vysoká Lhota
395 01 Pacov

Nadřízený orgán územního plánování : Krajský úřad kraje Vysočina
Odbor územního plánování
a stavebního řádu
Žižkova 57
587 33 Jihlava

Zpracovatel ÚPO : Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace : 00401
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

Číslo zakázky : 21 - 2003

Datum : Srpen 2006

SEZNAM DOKUMENTACE

Textová část

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	str.
(hlavní cíle řešení, zhodnocení průběhu prací, vyhodnocení splnění zadání, vyhodnocení souladu s platnou navazující dokumentací, vyhodnocení souladu s cíli územního plánování)	4
B. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	
1. Vymezení a charakteristika území	5
2. Předpoklady rozvoje obce	6
3. Návrh urbanistické koncepce	7
4. Členění území	9
5. Funkční složky sídla	11
6. Limity využití území a orientační kapacity	14
7. Ochrana památek	16
8. Veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu	17
9. Krajina a přírodní podmínky, ekologická stabilita území	19
10. Lesy, vyhodnocení vlivu na pozemky plnící funkci lesa	25
11. Ochrana ovzduší	25
12. Zemědělství, vyhodnocení vlivu na ZPF	26
13. Doprava	31
14. Inženýrská infrastruktura	33
15. Ochrana obyvatel	36
C NÁVRH ZÁVAZNÉ ČÁSTI	37
Závazné regulativy	
Část 1 Členění území	38
Část 2 Uspořádání a základní regulace území	40
Část 3 Regulativy funkčního využití ploch zástavby v současně zastavěném území a zastavitelném území	43
Veřejně prospěšné stavby	48
Závěrečná doporučení	49

Výkresová část:

A - Komplexní urbanistický návrh	1 : 5 000
B1 - Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000
B2 - Zemědělský půdní fond, lesy, ÚSES	1 : 5 000
B3 - Širší vztahy	1 : 50 000

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Hlavní cíle řešení

Územní plán obce (dále ÚPO) je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který usměrňuje rozvoj a obnovu obce v předem promyšlených postupných krocích. Územní plán obce bude po svém schválení koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce tak, aby bylo patrné k jakému výsledku se má Vysoká Lhota dopracovat. Tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce.

Cílem řešení ÚPO je vytvořit předpoklady a podmínky pro rozvoj obce (sídla Vysoká Lhota), ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot území, posílení občanské pospolitosti, sociálního, etického a estetického cítění obyvatel. V návrhu ÚPO je vyznačena hranice současně zastavěného území a vymezena hranice zastavitelného území. V návrhu ÚPO se tím vymezují stabilizované plochy a rozvojové plochy pro novou zástavbu.

ÚPO stanovuje urbanistickou koncepci a základní regulaci území. Ve formě regulativů stanovuje pro celé správní území obce (k.ú. Vysoká Lhota) přípustné, nepřípustné a podmíněné funkční využití ploch a jejich uspořádání.

Zhodnocení průběhu prací

Práce na zpracování územně plánovací dokumentace (dále ÚPD) obce Vysoká Lhota probíhají podle zákona č. 50 / 1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 135 / 2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

V první etapě prací na ÚPD správního území obce Vysoká Lhota byly zpracovány průzkumy a rozbory. Materiál byl podkladem pro stanovení návrhu zadání ÚPO Vysoká Lhota. Projednání návrhu zadání ÚPO Vysoká Lhota proběhlo řádně podle § 20 stavebního zákona. Zadání ÚPO Vysoká Lhota bylo schváleno zastupitelstvem obce.

Ve druhé etapě prací na ÚPD správního území obce Vysoká Lhota byl zpracován koncept ÚPO Vysoká Lhota, který byl řádně projednán podle § 21 stavebního zákona.

Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke návrhu ÚPO Vysoká Lhota

Na základě výsledků projednání konceptu ÚPO Vysoká Lhota bylo pořizovatelem zpracováno souborné stanovisko ke konceptu ÚPO s pokyny pro dokončení návrhu ÚPO. Souborné stanovisko ke konceptu ÚPO Vysoká Lhota schváleno zastupitelstvem obce.

Návrh ÚPO Vysoká Lhota je zpracován v souladu s usnesením zastupitelstva obce o schválení souborného stanoviska ke konceptu ÚPO a splňuje všechny jeho požadavky.

Vyhodnocení souladu s platnou navazující dokumentací

Územní plán velkého územního celku kraje Vysočina (ÚPnVÚC Vysočina), tzv. „vyšší“ územně plánovací dokumentace, se v současné době pořizuje a je ve fázi návrhu. Návrh Územního plánu obce Vysoká Lhota není v rozporu s návrhem ÚPnVÚC Vysočina.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

ÚPO Vysoká Lhota vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení rozvoje sídel je přitom brán na péči o životní prostředí, ochranu přírody a vodních zdrojů.

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

1. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Vymezení území

Územní plán obce Vysoká Lhota je zpracován pro celé správní území obce Vysoká Lhota, které zahrnuje jedno katastrální území (dále k.ú.), t.j. k.ú. Vysoká Lhota.

Celková výměra správního území (katastrální území) Vysoká Lhota je 210, 1808 ha.

V katastrálním území Vysoká Lhota leží vlastní sídlo Vysoká Lhota a při Novodvorském potoce ve volné krajině jedna chata. Zástavba s přílehlými pozemky vyznačenými na výkresech ÚPO tvoří současně zastavěné území obce.

Obec Vysoká Lhota leží na Pacovské vrchovině (části Křemešnické vrchoviny), která je součástí rozsáhlé Českomoravské vrchoviny, v kraji Vysočina (hl.m. Jihlava), na jeho západním okraji. Obcí s rozšířenou působností (tzv. III. stupeň správy) je nedaleké město Pacov. Obec Vysoká Lhota sousedí svým správním územím (k.ú. Vysoká Lhota) s územím čtyř obcí - Kámen (k.ú. Kámen a k.ú. Nížká Lhota), Zlátenka (k.ú. Zlátenka) Moravec (k.ú. Moravec) a Dobrá Voda (k.ú. Dobrá Voda u Pacova).

Charakteristika území

Obec Vysoká Lhota (sídlo na území obce Vysoká Lhota) je součástí venkovského osídlení této části vrchoviny, oblasti s malým počtem a nízkou hustotou obyvatel a převahou přírodních porostů. Malá sídla obklopují pole, louky pastviny a lesní porosty, atraktivita území spočívá právě ve své členitosti. V řešeném území převažují mírné svahy, které ve svém zakončení u vodních toků prudce spadají do údolí. Z krajinářského hlediska se jedná o krajinu harmonickou, kultivovanou, přírodě blízkou a intenzívně zemědělsky využívanou.

Nejvyšším bodem ve správním území Vysoká Lhota je bezejmenný kopec (650 m n. m.) nad obcí severovýchodně od sídla Vysoká Lhota a nejnižší je položeno území v údolní nivě Novodvorského potoka v nejsevernější části území (cca 540 m nad mořem). Samotné sídlo Vysoká Lhota leží v nadmořské výšce mezi cca 600 m a 630 m nad mořem.

Významným prvkem, který může ovlivnit rozvoj obce Vysoká Lhota zejména z hlediska cestovního ruchu je nedaleký hrad Kámen. Hrad Kámen (604,0 m n. m.) nad obcí Kámen tvoří krajinnou dominantu Vysočiny mezi městy Pacovem, Černovicemi a Novou Cerekví a mezi kopci Strážištěm (744 m n. m.) na severu a Svidníkem (740 m n. m.) na jihozápadě. Část správního území Vysoká Lhota leží v ochranném pásmu hradu Kámen.

Celé správní území Vysoká Lhota spadá do povodí řeky Vltavy. Západní hranici území obce tvoří Novodvorský potok vtékající na území sousedních obcí do potoka Kejtovského, ten do řeky Trnavy a dále do Želivky, na které leží vodní nádrž Švihov, zásobárna pitné vody celostátního významu. Novodvorský potok má několik menších bezejmenných přítoků. Vodní toky napájí několik vodních nádrží, např. bezejmenný pravý přítok Novodvorského potoka pramenící ve Vysoké Lhotě napájí kaskádu dvou malých rybníků pod obcí.

Výrazným prvkem, který může ovlivnit rozvoj a obnovu obce je dopravní tah silnice I. třídy č. 19 z Tábora do Pelhřimova, která vede napříč územím Vysoká Lhota cca 600 m severně od sídla Vysoká Lhota.

2. PŘEDPOKLADY ROZVOJE OBCE

Obec Vysoká Lhota má v současné době celkem cca 25 trvale bydlících obyvatel v celém svém správním území.

Území Vysoké Lhoty se stalo díky klidné, odlehle poloze a velké přírodní atraktivitě cílem rekreace. Některá původně obydlená stavení v obci převzala funkci rekreačních objektů. Počet trvale bydlících obyvatel na území obce nepatrně kolísá, příliš nenarůstá a v posledních letech v důsledku migrace lidí do měst počet obyvatel spíše stagnuje.

Geografická poloha obce Vysoká Lhota v blízkosti důležitého dopravního tahu silnice č. I/19, snadná dostupnost území, výrazný vzrůst mobility obyvatel a zejména kulturní a přírodní estetické hodnoty pravděpodobně vyvolají trvalý zájem o trvalé bydlení v této obci a mohou vyvolat také zvýšený zájem o rozvoj podnikatelských aktivit živnostenského charakteru.

V blízké budoucnosti nelze vyloučit zvýšenou migraci, výrazný vzrůst individuální mobility obyvatelstva a nárůst zájmu o bydlení na venkově. Obyvatelé při rozhodování o místě svého trvalého pobytu začnou značně upřednostňovat aspekty životního prostředí a komplexnost bydlení. Dosud výrazněji nenarušené životní prostředí včetně malebné krajiny vysočinného charakteru s poměrně dochovanou zástavbou původních malých sídel bude nesporně velmi atraktivní pro dnešní obyvatele měst. S tím souvisí i předpokládaný výrazný ústup od chalupaření, chataření a zahrádkaření v periferních koloniích. Zájem mladých obyvatel zůstat na venkově a masívnost a tempo stěhování z betonových sídlišť na venkov bude záviset hlavně na tempu růstu výkonnosti ekonomiky. To se v dnešní době nedá seriózně odhadnout, proto jsou rozvojové plochy v návrhu dimenzovány tak, aby v návrhovém období byly dostačující i v případě optimističtější varianty budoucího vývoje. Návrh rozvojových ploch je nutno je chápat jako nabídku možností, která může zároveň působit proti nadměrnému růstu cen stavebních pozemků.

ÚPO dává předpoklady rozvoje ve zkapacitnění zástavby v současně zastavěném území v prolukách stávající zástavby a na volných nezastavěných zahradách přiléhajících stávající zástavbě a vymezuje nabídku rozvojových zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách se v návrhu ÚPO předpokládá přírůstek 45 obyvatel, což činí vzhledem k nízkému současnému počtu (část stavení převzala funkci rekreačních objektů) nárůst až o 180 %. Návrh ÚPO ve své konečné podobě realizace předpokládá počet zhruba kolem 70 až 80 obyvatel v celém správním území. Potenciál obyvatelstva je odvozen z potenciálu nově navrhovaných obytných území a vychází z předpokladu jejich naplnění.

Mikroregionu Strážiště

Obec Vysoká Lhota je spolu s dalšími 19 obcemi v nejbližším okolí sdružena v mikroregionu Strážiště (pojmenovaném po nejvyšší kopci v okolí, 744 m n. m.), který se rozkládá na rozloze 17 9280 ha a je osídlen cca 9000 obyvateli.

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Současná prostorová struktura a historický vývoj zástavby

Vysoká Lhota je historickým sídlem, velká část zástavby si zachovala svoji historickou půdorysnou stopu, zvláště původní zemědělské statky okolo hlavního prostoru sídla, okolo návsi. U většiny usedlostí zůstala zachována hloubková orientace zástavby. Součástí původních zemědělských usedlostí (statků) je obvykle obytné stavení, hospodářské objekty a stodoly, objekty obklopují zpravidla dvůr, vzadu přiléhá hospodářské zázemí.

Stavební činnost v obci se v posledních letech kromě několika nových rodinných domů orientovala převážně na přestavby a stavební úpravy. Původní přízemní obytná stavení (součást zemědělských statků) byla v několika případech přestavěna na dvoupodlažní rodinné domy, které se liší od původní zástavby a které mají charakter příměstských rodinných domů (hmota staveb, užití materiálů, apod.), čímž byl do jisté míry potlačen původní venkovský ráz některých stavení. Výrazné kompoziční závady v obci nejsou, zástavba je harmonicky zasazena do krajiny a celkový dojem je velmi dobrý.

Návrh rozvoje a obnovy obce

Geografická poloha obce v malebné části Českomoravské vrchoviny, přírodní estetické hodnoty a snadná dostupnost území mohou vyvolat zájem o rodinné bydlení a rozvoj podnikatelských aktivit živnostenského charakteru a malovýroby. Ty mohou být příčinou nárůstu potenciálu obce, ale současně mohou být v rozporu s dlouhodobými zájmy obnovy a rozvoje. Této hrozbě navrhujeme čelit vytvořením rozvojových ploch pro harmonický rozvoj všech sídlotvorných složek. Považujeme za nutné upřednostňovat a zvýhodňovat činnost v objektech, které budou přínosem pro obslužnou vybavenost, realizaci zájmových aktivit a zejména zvýšení počtu pracovních příležitostí pro místní obyvatele.

Vysoká Lhota je kompaktním sídlem s jasně vymezeným centrálním veřejným prostorem uprostřed zástavby, historickou návší, obklopenou dochovanými původními zemědělskými statky. Zastavěné území navrhujeme pouze arondovat a rozvíjet pouze na zadních pozemcích původních statků (za humny) a v území na východním okraji zástavby vymezené místními komunikacemi. Považujeme za nutné čelit snahám o paprskovitý rozvoj podél komunikací, jedině tak lze uchovat typický charakter a obraz sídla v krajině.

Nepředpokládáme, že v blízké budoucnosti dojde k naplnění všech navržených rozvojových ploch, nelze však v dohledném časovém horizontu vyloučit zájem o bydlení na vesnici tohoto typu v této lokalitě. I pro tuto eventualitu doporučujeme nepřekročit navržené hranice zastavitelného území, formu zástavby a skladbu využití ploch. Navržená velikost a kapacita jsou úměrné pro revitalizaci občanské pospolitosti a vyhledávaných předností života na vesnici v urbanizované krajině.

Těžiště nově navržené obytné zástavby (ploch s dominantní funkcí bydlení), t.j. ploch pro bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba, bydlení a podnikání) je situováno na severním a východním okraji sídla Vysoká Lhota. Obytná zástavba na vymezeném zastavitelném území (rozvojovém území) a nová zástavba v současně zastavěném území obce (zkapacitnění, intenzifikace), situovaná převážně na zadních pozemcích původních statků harmonicky naváže na současnou zástavbu.

Plochy určené pro rozvoj podnikatelských aktivit, tj. pro rozvoj nerušící výroby a nevýrobních služeb jsou situovány na severozápadním okraji sídla v sousedství areálu stávající zemědělské farmy a dále u odbočky na Vysokou Lhotu ze silnice I/ 19.

V sídle je navržen rozvoj technického vybavení, zejména rozvojová plocha pro novou čistírnu odpadních vod (ČOV) na toku pod sídlem.

Nosnou ideou je především zachování a obnova současné urbanistické struktury, kompozičních, krajinářských, přírodních a estetických hodnot a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy obce. Návrh ÚPO neobsahuje žádné asanační zásahy. I pro případné změny využívání objektů považujeme za nutné zasadit se o zachování charakteru zástavby, která nese historickou stopu a je dokladem kontinuity vývoje osídlení v krajině. Jedná se hlavně o původní domkářská stavení a zemědělské usedlosti, jejichž součástí bývá obvykle obytné přízemní stavení, hospodářské objekty a stodoly.

Hlavním cílem je nejen harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu obce, ale i jeho obohacení o nové urbanistické a architektonické kvality. Poloha rozvojových lokalit poskytuje potenciál kvalitního bydlení na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí. Vzhledem k jejich pohledově exponované poloze na okraji současně zastavěného území je nezbytně nutné věnovat náležitou pozornost architektonickému ztvárnění jednotlivých staveb.

Nezbytně důležitým předpokladem pro dobře fungující život v obci je průchodnost zastavěného území a snadná přístupnost všech částí obce. Členění jednotlivých rozvojových ploch navrhujeme takovým způsobem, aby byly dostatečně komunikačně propojeny a aby organicky srostly se současně zastavěným územím.

4. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

I/ Členění území z hlediska funkčního využití území

Celé správní území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) je členěno na části s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití, t.j. na částí s rozdílnou funkcí, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

A „KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH“ v měřítku 1 : 5 000

Členění území obce podle rozdílné stanovené funkce je na výkresu A vyznačeno barevně a barvy jsou označeny v legendě písmeny (značkami). Území obce je členěno na :

PLOCHY ZÁSTAVBY :

- BV - Bydlení venkovského typu
(*obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání*)
- VV - Veřejné vybavení
(*veřejné vybavení obce, služby*)
- NS - Nevýrobní služby
(*obslužná zařízení, nevýrobní podnikání*)
- IR - Individuální rekreace
(*rekreační zástavba - chaty*)
- TZ - Technická zařízení
(*ČOV, VDJ, apod.*)
- VS - Výroba, sklady
(*výroba, chov, sklady, dílny*)
- NV - Nerušící výroba
(*výroba, služby, sklady, dílny*)

PLOCHY ZELENĚ V SÍDLE A OKOLÍ :

- VZ - Veřejná zeleň
(*parkově upravená zeleň*)
- SZ - Sady a zahrady
(*sady a zahrady , zahradnictví*)

PLOCHY ZELENĚ A KRAJINA

- LV - Lesy, vysoká zeleň
(*plochy s funkcí lesa, plochy s porostem dřevin*)
- SI - Smíšená zeleň, izolační zeleň
(*plochy zeleně s převahou dřevin a křovin*)
- LP - Louky a pastviny
(*plochy zeleně s převahou drnového fondu*)
- PO - Pole - orná půda
(*orná půda a záhumenky*)
- SM - Vodní plochy, smíšená zeleň
(*revitalizace vodních toků, smíšená zeleň*)
- VP - Vodní plochy
(*vodní toky, vodní nádrže, rybníky, potoky*)

II / Členění území z hlediska stavební činnosti

A / Území současně zastavěné a území zastavitelné - územním plánem určené k zástavbě
Území zastavěná a zastavitelná tvoří plochy (zóny) zástavby označené :
BV, VV, NS, IR, TZ, VS, NV

B / Území nezastavitelná - území mimo současně zastavěné a zastavitelné území
Území nezastavitelná tvoří plochy (zóny) zeleně v sídle a okolí a plochy zeleně a krajina -
plochy označené :
VZ, SZ a LV, SI, LP, PO, SM, VP

Regulační prvky funkčního využití území a základního plošného uspořádání pro jednotlivé části území (zóny) jsou uvedeny v **návvrhu závazné části** územního plánu obce, zařazeného v části **C** v závěru této textové části.

5. FUNKČNÍ SLOŽKY SÍDLA

5.1 BYDLENÍ

5.1.1 Bydlení trvalé

Obec Vysoká Lhota má v současné době celkem cca 25 trvale bydlících obyvatel v celém svém správním území (vlastní sídlo Vysoká Lhota).

Některá původně obydlená stavení v obci převzala funkci rekreačních objektů. Počet trvale bydlících obyvatel na území obce nepatrně kolísá. V posledních letech v důsledku přirozeného migračního pohybu lidí do měst počet obyvatel spíše stagnuje, příliš nenarůstá, tzn. obyvatelstvo je stabilizované bez vlastního přirozeného vývoje. Bez výrazné stavební činnosti se obyvatelstvo udrží přibližně na stejné úrovni.

Na stávajících stabilizovaných plochách obytného charakteru je možnost zkapacitnění limitována charakterem zástavby a velikostí parcel. V těchto lokalitách předpokládáme v budoucnu nárůst obytné plochy v omezeném rozsahu. Projeví se především jako zvýšení obytného standardu. Rezervy stávajících ploch v oblasti bydlení lze předpokládat ve využití zástavby spojené s podnikatelskými aktivitami nebo v dostavbách ve vhodných prolukách.

Hlavní těžiště nové obytné kapacity jsou navrženy na plochách „BV - bydlení venkovského typu“ (obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání), bydlení v rodinných domech (chalupách) nebo živnostenské bydlení zemědělského, malovýrobního nebo řemeslného typu.

Směrné přibližné kapacity nově navržené obytné zástavby (rozvojové plochy) :

BV - Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba)	počet domů <i>návrh nových</i>	počet obyvatel <i>nárůst</i>	počet obyvatel <i>celkem v sídle</i>
Vysoká Lhota	12	45	70

Udané údaje je nutno chápat jako přibližné a směrné, protože jenom s určitou pravděpodobností lze odhadovat takové údaje jako je například poměr zástavby rekreační k zástavbě trvale obytné, velikost nově navržených objektů apod. Regulativy využití území umožňují vysokou variabilitu.

5.1.2 Bydlení rekreační (tzv. druhé bydlení)

Území Vysoká Lhota se stalo díky snadné přístupnosti, velké přírodní atraktivitě a zejména díky podílu dochované původní venkovské zástavby cílem rekreace.

Mnoho původně trvale obydlených stavení v obci převzalo funkci rekreačních chalup. Poměr rekreačních chalup k trvale obytné zástavbě je poměrně vysoký. Jejich majitelé si většinou váží hodnoty objektů dochované venkovské zástavby, opravují je a zvelebují tak, aby mohli plně využívat přednosti bydlení na venkově. Výhledově mohou tyto domy opět sloužit k trvalému bydlení.

Na území obce Vysoká Lhota nejsou žádné chatové kolonie, jednotlivé chaty ve volné krajině se objevují zřídka (pouze jedna u Novodvorského potoka). V návrhu ÚPO nejsou navrženy žádné rozvojové plochy pro rekreační chaty. Území je nevhodné zatěžovat zástavbou tohoto druhu (ochrana krajiny, problém likvidace odpadků, hluk, apod.). Nepřípustné jsou zejména zábory lesní půdy a chráněné zemědělské půdy k tomuto účelu.

5.1.1 Dočasné ubytování

Řešené území má výhodné podmínky pro cestovní ruch a širší rekreační zázemí obce, zejména s ohledem na neporušené přírodní prostředí. Těžiště ubytovací a stravovací kapacity se předpokládá v rámci smíšeného venkovského bydlení. Rozvoj cestovního ruchu by měl být ze strany obce podporován.

5.2 VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Základní vybavení obce je dostatečné a odpovídá současnému významu obce. Pro veřejné vybavení nejsou v návrhu ÚPO vymezeny žádné rozvojové plochy.

Správa, úřady

V obci se nachází obecní úřad, který sídlí v samostatném objektu umístěném na návsi. Výstavbu nových objektů pro správní účely nepředpokládáme.

Školství

V současné době není v obci žádné školské zařízení, děti dojíždějí do základních škol v Obratani, v Pacově nebo v Pelhřimově. Ani po naplnění všech obytných rozvojových ploch a nárůstu obyvatel na budoucí počet cca 70 obyvatel se nepředpokládá potřeba výstavby jednoúčelového školského zařízení. Vznik malé (soukromé nebo obecní) mateřské školy je přípustný v rámci smíšeného venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

Kultura

V obci je malá kaplička. Nepředpokládáme výstavbu nových objektů pro jednoúčelové využití pro kulturní účely, pro základní kulturní vyžití je nutno hledat netradiční formy ve spojení se sportem, církví nebo s jinými aktivitami, např. klubovní a zájmová činnost. Vyššími formami a zařízeními pro kulturní účely bude obec i nadále vázána na okolní větší sídla a města v regionu.

Zdravotnictví a sociální péče

V obci se nenachází žádné zdravotnické zařízení lidé jsou vázáni na zdravotní zařízení v Obratani, v Pacově nebo v Pelhřimově (nemocnice). Po naplnění všech rozvojových ploch na budoucí počet cca 70 obyvatel předpokládáme zájem o vznik soukromé lékařské ordinace pro širší okolí (přechodné nebo stálé) ve vazbě na bydlení lékaře. Rozvojové plochy pro výstavbu nové jednoúčelové stavby pro zdravotnictví proto nenavrhujeme.

5.3 SPORT A REKREACE

V současné době je možnost sportovního a rekreačního vyžití obyvatel malá, ale odpovídá velikosti a současnému významu obce. Obyvatelé obce jsou vesměs vázáni na krytá sportovní zařízení v okolních městech a zejména na sportovní vyžití ve volné přírodě.

Rozvojové plochy pro jednoúčelové sportovní plochy vzhledem k velikosti obce a konfiguraci terénu nenavrhujeme. Vznik malých sportovních zařízení (sportovních a dětských hřišť) je přípustný v rámci smíšeného venkovského bydlení, například ve vazbě na bydlení.

5.4 VÝROBA, PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI

Většina ekonomicky aktivních obyvatel obce Vysoká Lhota vyjíždí za prací mimo obec (Pacov, Pelhřimov), což svědčí o nedostatku pracovních příležitostí v obci. Ekonomicky aktivní obyvatelé, kteří nevyjíždějí za prací mimo obec jsou většinou vázáni na pracovní příležitosti v zemědělství. Na území obce je jeden areál výroby.

V územním plánu jsou navrženy plochy pro rozvoj nerušící výroby v návaznosti na současný areál výroby.

Pracovní příležitosti v obci nikterak neplánujeme, návrh je v tomto ohledu velice variabilní. Navržené členění a využití ploch umožňuje co do počtu úplnou realizaci nabídky pracovních příležitostí v obci. Určuje plochy vhodné pro živnostenské bydlení a obslužnou sféru. Zejména v území „BV - bydlení venkovského typu“ většinu nebytových a účelových ploch lze využívat různým způsobem. Vše závisí na vývoji nabídky a poptávky, na režii podnikatelských subjektů, na soukromé iniciativě občanů a politice obecního zastupitelstva jak budou nabízené plochy využity.

Obchod a služby, obslužná sféra

V této oblasti není obec vybavena, chybí obchod či restaurace. Doporučujeme zřízení provozoven v centrální části sídla. Značná možnost se nabízí pro soukromé iniciativy spojené s bydlením.

6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A ORIENTAČNÍ KAPACITY

Zastavitelnost území

Rozvojové plochy a přípustné intenzifikační zásahy jsou v návrhu dimenzovány tak, aby v návrhovém období byly dostačující v případě neoptimističtější varianty budoucího vývoje. Jak již bylo výše uvedeno, návrh rozvojových ploch je nutno je chápat jako nabídku možností, která zároveň působí proti nadměrnému růstu cen stavebních pozemků.

Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách může činit nárůst obyvatelstva v celém správním území o 45 obyvatel, což činí vzhledem k nízkému současnému počtu (část stavení převzala funkci rekreačních objektů) nárůst až o 180 % i za předpokládaného nárůstu plošného standardu obytné plochy na jednoho obyvatele. Návrh ve své konečné podobě realizace předpokládá počet zhruba kolem 70 až 80 trvale bydlících obyvatel v sídle Vysoká Lhota.

Potenciál obyvatelstva je odvozen z potenciálu nově navrhovaných obytných území a vychází z předpokladu jejich naplnění. Je to dáno nabídkou výstavby obytných objektů na volných plochách, intenzifikační dostavbou na plochách již zastavěných a trvalým obydlím všech objektů v zastavěném území. Tento počet počítá jak s předpokládaným nárůstem standardu obytné plochy pro současné obyvatele, tak s poměrně vysokým standardem obytné plochy v nově navržených rodinných domech. Předpokládané výměry nových parcel v rozmezí cca 800 až 1200 m² jsou rovněž vysokým standardem.

Ochranná pásma inženýrských sítí

Stávající inženýrské sítě budou chráněny a jejich ochranná pásma budou respektována.

- * VVN 110 kV vzdušná elektrická vedení
ochranné pásmo 20 m od krajního vodiče
- * VN 22 kV vzdušná elektrická vedení + trafostanice TS
 - elektrická vedení - stávající
 - elektrická vedení - návrh*ochranné pásmo 10 (7) m od krajního vodiče*
- * Vodovod - hlavní zásobní řad z vodojemu VDJ Dobrá Voda
vodovodní řad sdruženého vodovodu Dobrá Voda
ochranné pásmo 2 m od osy potrubí
- * PHO čistírny odpadních vod (ČOV)
návrh hranice PHO navržené čistírny odpadních vod

Stanovená zátopová území

- * Na území obce Vysoká Lhota není stanoveno žádné zátopové území Q₁₀₀ vodních toků.

Ochrana nerostného bohatství

- * Na území obce Vysoká Lhota není vyhlášeno žádné chráněné ložiskové území - CHLÚ a není evidováno žádné poddolované území z minulých těžeb.

Ochrana přírody a krajiny

Hlavní prvky navrženého ÚSES - územního systému ekologické stability

- * LBC - Biocentra lokální
vymezená, částečně funkční a navržená
- * LBK - Biokoridory lokální
vymezené, částečně funkční a navržené

Ochranná pásma dopravy

Silnice

- * Silnice II třídy (II / 129)
ochranné pásmo 15 m od osy komunikace
- * Silnice III třídy (III / 12914)
ochranné pásmo 15 m od osy komunikace

Letiště

Správní území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) se nachází v několika ochranných pásmech letiště Kámen, situovaného na území sousedních obcí Kámen a Věžná.

Území Vysoká Lhota se dotýká :

- * Ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů
- * Ochranné pásmo vodorovné roviny. Část území Kámen se nachází v ochranném pásmu vodorovné roviny, kde by zástavba neměla překročit výšku 630 m n. m., pokud nebude ve stínu vyšší neodstranitelné překážky, nebo nepřekročí výšku zástavby stávající.

Jelikož se území obce nachází ve stínu neodstranitelné překážky - jihovýchodně se nachází kóta 645,7 m n. m., nová zástavba nesmí tuto kótu překročit, případně nesmí překročit výšku zástavby stávající.

7. OCHRANA PAMÁTEK

Kulturní památky

Ve správním území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) nejsou evidovány státem chráněné nemovité kulturní památky (chráněné ve smyslu zákona č. 20/1987), t.j. památky v současné době zanesené v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek).

Seznam památkově chráněných objektů se ale průběžně doplňuje a i některé objekty v obci Vysoká Lhota se mohou do seznamu památek dostat. Jedná se hlavně o objekty nesoucí doklad historické kontinuity osídlení. Příkladem můžou být některé objekty lidové architektury, původní zemědělské usedlosti, kapličky, křížky na křižovatkách cest, apod.

Ochranné pásmo hradu Kámen

Okrajová část správního území Vysoká Lhota (za Novodvorským potokem podél západního okraje území) leží ve vyhlášeném ochranném pásmu kulturní památky hradu Kámen (areál starého hradu Kámen č.p.1 - číslo rejstříku 40125/3-3061). Ochranné pásmo je vyznačeno na hlavním výkresu A - „Komplexní urbanistický návrh“.

V ochranném pásmu kulturní památky hradu Kámen není žádná stávající ani v ÚPO není navržena nová zástavba, ochranné pásmo hradu Kámen a kulturní památka sama je v ÚPO Vysoká Lhota respektována.

Dochovaná urbanistická podoba historického jádra sídla

Dochovaná urbanistická podoba historického jádra sídla Vysoká Lhota musí být zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby. V regulativech stanovených v návrhu závazné části ÚPO je předepsána ochrana staveb s dochovaným architektonickým výrazem.

Archeologické památky

Celé správní území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) je v ÚPO posuzováno jako území s archeologickými nálezy (chráněná území s ve smyslu zákona č. 20/1987). U všech zásahů do terénu je třeba provést archeologický průzkum a stavbu ohlásit příslušnému orgánu památkové péče.

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PLOCHY VEŘEJNÉHO ZÁJMU

V závazné části ÚPD vymezuje schvalující orgán veřejně prospěšné stavby. Jedná se o stavby pro veřejně prospěšné služby a pro veřejně technické vybavení území, podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí (stavby pro zneškodňování odpadů, pro zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, pro veřejné školství, pro veřejnou správu, apod.). Podle vyhlášky č. 135 / 2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci je vymezení veřejně prospěšných staveb v textové části územních plánů všech stupňů základním obsahem ÚPD.

Vymezení veřejně prospěšných staveb je ve stavebním zákoně stanoveno proto, aby pozemky, stavby a práva k nim bylo možné vyvlastnit pro účely výstavby.

Plochy veřejného zájmu nelze podle výše uvedených předpisů vyvlastnit, mohou však být zahrnuty například do programu obnovy venkova.

Veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu jsou graficky znázorněny na výkresu č. B1 – „Veřejně prospěšné stavby“.

V ÚPO Vysoká Lhota jsou navrženy veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu :

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

I. Dopravní zařízení

- A1 Silniční obchvat obce - přeložka silnice č. I / 19
a stavby související s přeložením silnice
 - * těleso silnice
 - * přeložky místních a účelových komunikací
 - * území pro svahování
 - * doprovodná zeleň
 - * autobusové zastávky

- A2 Silnice III/01924 - přeložka
 - * těleso silnice
 - * doprovodná zeleň

- A3 Místní komunikace - MK
 - * těleso místní komunikace - kategorie C3
(šířka 8 m pro dva, 5 m pro jeden jízdní pruh)
 - * doprovodná zeleň

- A4 Místní komunikace - MK
 - * těleso místní komunikace k ČOV - kategorie C3
(minimální šířka 5 m pro jeden jízdní pruh)

- A5 Místní komunikace - MK
 - * těleso místní obslužné komunikace podél silnice I/19
 - * doprovodná zeleň

II. Inženýrská infrastruktura

B1 Kanalizace, ČOV (čistírna odpadních vod)

- * Kanalizace oddílná - návrh
splaškové a dešťové kanalizační řady
vedení ve veřejných komunikacích - OP 2 m od osy
- * ČOV - čistírna odpadních vod
návrh - rozvojové plochy
Ochranné pásmo ČOV

C1 Vodovod

- * Vodovodní přivaděč - hlavní zásobní řad z vodojemu VDJ Dobrá Voda
(vodovodní řad sdruženého vodovodu Dobrá Voda)
ochranné pásmo 2 m od osy potrubí
- * Nové místní vodovodní řady
vedení ve veřejných komunikacích

D1 Elektrická VN 22 kV vedení, TS (trafostanice)

- * nové vzdušné VN 22 kV vedení
ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče
- * plocha pro novou trafostanici - TS
ochranné pásmo 10 m od objektu a krajního vodiče

Pro výše uvedené navržené „**Veřejně prospěšné stavby**“ a plochy bude možné vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim (§ 29 odst. 2 stavebního zákona), stanovené v § 108 odst. 2a a § 108 odst. 3 stavebního zákona.

PLOCHY VEŘEJNÉHO ZÁJMU

I. Plochy zeleně a krajina

Z1 Vodní plochy

- * nové vodní plochy
- * smíšená zeleň, vodní plochy

Z2 Ekologická a protierozní opatření

- * nová zalesnění
- * trvalé zatravnění

Veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu jsou graficky znázorněny na výkresu č. B1 – „Veřejně prospěšné stavby“.

9. KRAJINA A PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, EKOLOGICKÁ STABILITA ÚZEMÍ

KRAJINA A PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Reliéf krajiny

Obec Vysoká Lhota leží na Pacovské vrchovině (části Křemešnické vrchoviny), která je součástí rozsáhlé Českomoravské vrchoviny, v kraji Vysočina (hl.m. Jihlava), na jeho západním okraji, v oblasti s malým počtem a nízkou hustotou obyvatel a převahou přírodních porostů. Malá sídla obklopují pole, louky, pastviny, lesní porosty a vodní plochy, atraktivita území spočívá právě ve své členitosti. Z krajinářského hlediska se jedná o krajinu harmonickou, kultivovanou, přírodě blízkou a intenzívně zemědělsky využívanou.

Nejvyšším bodem ve správním území Vysoká Lhota je bezejmenný kopec (650 m n. m.) nad obcí severovýchodně od sídla Vysoká Lhota a nejnižší je položeno území v údolní nivě Novodvorského potoka v nejsevernější části území (cca 540 m nad mořem). Samotné sídlo Vysoká Lhota leží v nadmořské výšce mezi cca 600 m a 630 m nad mořem. Významným prvkem v okolní krajině je hrad Kámen (604,0 m n. m.) nad sousední obcí Kámen tvoří krajinnou dominantu Vysočiny mezi městy Pacovem, Černovicemi a Novou Cerekví a mezi kopci Strážištěm (744 m n. m.) na severu a Svidníkem (740 m n. m.) na jihozápadě. Část správního území Vysoká Lhota leží v ochranném pásmu hradu Kámen.

Vodní toky

Řešené území patří leží v klimatické oblasti mírně vlhké, z čehož vyplývá, že zásobování vláhou je zajištěno převážně atmosférickými srážkami. Vodní poměry jsou dále ovlivněny zejména terénními podmínkami. Údolí potoků jsou významnými prvky v krajině z hlediska ekologické stability území (doprovodná zeleň potoka, mokřady).

Celé správní území Vysoká Lhota spadá do povodí řeky Vltavy a dále do povodí vodárenského toku Želivka. Západní hranici území obce tvoří Novodvorský potok vtékající na území sousedních obcí do potoka Kejtovského, ten do řeky Trnavy a dále do Želivky, na které leží vodní nádrž Švihov, zásobárna pitné vody celostátního významu. Novodvorský potok má několik menších bezejmenných přítoků. Vodní toky napájí několik vodních nádrží, např. bezejmenný pravý přítok Novodvorského potoka pramenící ve Vysoké Lhotě napájí kaskádu dvou malých rybníků pod obcí.

Stav toků je dobrý, bez zjevných závad. Bude nutné průběžně prověřovat, zda odpovídá nárokům zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (§ 8, 9 a 13) a případné závady odstraňovat. Správcem povodí je podle ustanovení § 54 odst.1 zákona 254/2001 Sb. o vodách státní podnik Povodí Vltavy, závod Dolní Vltava.

Návrh ochrany a tvorby krajiny

Cílem krajinného plánu je zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

V krajině mimo zastavěné území navrhuje zvýšení podílu trvale zatravněných ploch a zalesněných ploch. Jedná se zejména o lokality na svažitéch lokalitách, kde hrozí půdní eroze. V řešeném území je navržena obnova polních cest. U všech stávajících i navržených cest se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

V zastavěném území obce se návrh veřejné zeleně soustřeďuje především na atraktivní místa v centrální části sídla. Sídlo (zastavěné území) bude i v budoucnu tvořeno plochami obytné zástavby, kde postačí doplnit pásy doprovodné zeleně komunikací, neboť se zde předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých zahrad. Zastavěné území obce bude propojeno se stávajícími ekosystémy krajiny formou navržených zelených pásů a alejí. Nově navržené plochy obytné zástavby budou odděleny od stávajících celků vysokou zelení, popřípadě kombinovanou zelení izolační.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny :

- * Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- * uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofondu krajiny, zeleň k novým výsadbám vybírat pouze z domácích, popřípadě zdomácnělých druhů,
- * zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- * podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- * zakládat veškerou zeleň kvalifikovaně podle schválených projektů pod odborným vedením,
- * následně pravidelně udržovat založené plochy zeleně
- * pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a dbát o její technickou údržbu.

Návrh úprav zeleně je v tomto materiálu nutno chápat pouze směrně jako podklad pro další podrobnou ÚPD, nové výsadby zeleně musí být řešeny detailně v rámci projektů souhrnných pozemkových úprav, které budou vycházet z nových majetkoprávních vztahů.

ÚSES - územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je takový vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní (lokální), regionální a nadregionální ÚSES; souhrnně se tedy hovoří o územních systémech ekologické stability. Místní územní systém ekologické stability zahrnuje i celý rozsah systémů regionálních a nadregionálních; jeho pozitivní působení na krajinu se uplatňuje nejvýrazněji na místní úrovni, která se stává praktickým vyústěním celého procesu územního zabezpečování ekologické stability.

V ÚPO Vysoká Lhota je vymezen místní ÚSES, který je zahrnut do návrhu závazné části. Podkladem je generel ÚSES, který byl odborně zpracován v roce 1996 pro katastrální území Brtná, Dobrá Voda u Pacova, Eš, Kámen u Pacova, Moudrov, Nížká Lhota, Věžná, Vintířov, Vysoká Lhota a Zlátenka. Zpracovatelem Generelu ÚSES byl Ing. Vladimír Marek a s dokumentací ÚSES byl vysloven souhlas oponentní radou dne 23. 10. 1996 na referátu ŽP OkÚ Pelhřimov.

Návrh místního ÚSES navazuje na ÚSES sousedních obcí. V tabulce prvků generelu ÚSES je obsaženo 37 prvků (označené č. 1 až č. 37 - biokoridory - LBK a biocentra - LBC) ÚSES. Z toho se týká osm vymezených prvků ÚSES (č. 21, 22, 26, 27, 28, a 31, 32, 33) správního území Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota).

Vymezené navržené prvky ÚSES (biokoridory - LBK a biocentra - LBC) jsou vymezeny a graficky znázorněny na hlavním výkresu A - „Komplexní urbanistický návrh“ a přehledně na výkresu B2 - „Zemědělský půdní fond, lesy, ÚSES“.

Prvky navrženého místního ÚSES

- * lokální biocentrum - LBC
- * lokální biokoridor - LBK
- * významný krajinný prvek - VKP

Prostorové parametry navržených prvků lokálního ÚSES :

a) LBC - lokální biocentrum -	minimálně nutná plocha biocentra	
lesní společenstva	3 ha	
vodní společenstva	1 ha	
luční společenstva	3 ha	
kombinovaná společenstva	3 ha	
b) LBK - lokální biokoridor -	maximálně možná délka	minimální šířka
lesní společenstva	2000 m	20 m
mokřady	2000 m	20 m
luční společenstva	1500 m	20 m
kombinovaná společenstva	2000 m	20 m

Obecné zásady v navržených LBK a LBC

- * Lesy - lesy s přirozenou druhovou skladbou
- * Louky - extenzívně obhospodařované louky
- * Louky na potoce - vodní tok, revitalizace vodního toku
 - doplnění a založení nových vodních ploch
 - břehové porosty (alespoň jednostranné)
 - extenzívně udržované luční plochy
 - neobhospodařované luční plochy podél potoků budou zalesněny (olše, javory, lípy)

Všechny prvky navrženého ÚSES Vysoká Lhota vyhovují předepsaným parametrům. Budou postupně vyčleňovány ze ZPF, např. v rámci souhrnných pozemkových úprav.

Na pozemcích zahrnutých do ÚSES, s výjimkou liniových staveb pro dopravu, technického vybavení území, oprav a úprav stávajících objektů, staveb na tocích (vodní nádrže, rybníky, propustky a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně), je zákaz umístování staveb a to i oplocení. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za nižší, povolování pozemkových úprav, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko - stabilizační funkce těchto ploch.

V následující tabulce převzaté z generelu ÚSES je obsaženo pět vymezených prvků ÚSES (č. 22, 23, 24, 25, a č. 31), které zasahují do řešeného území ÚPO Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) :

Územní plán obce Vysoká Lhota
k.ú. Vysoká Lhota

Tabulka prvků ÚSES (územního systému ekologické stability)

Podklad z "Generelu místního ÚSES", zpracovaného pro k.ú. Brtná, Dobrá Voda, Eš, Kámen u Pacova, Moudrov, Nizká Lhota, Věžná, Vintřov, Vysoká Lhota a Zlátenka.
(zpracovatel : Ing. Vladimír Marek, listopad 1996).

Číslo prvku	Název	Funkční typ	Biogeo- grafický význam	Typ cílového společenstva	prostorové parametry			Maximo- minimální parametr	Využívání a ochrana	Stav
					Délka (m)	Šířka (m)	Výměra (ha)			
21	Na Peklově	biocentrum	místní, kontaktní	jedlové bučiny, typické jedlové bučiny			3 ha	3 ha	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Rámcově vymezené.
22	Peklůvko	biokoridor LBK	místní, modální	jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, typické jedlové bučiny	1800	20	2000/20 m	2000/20 m	Přestavba lesních porostů, stávající využití	Navrhovaný rámcově vymezený
26	Novodvorský potok	biokoridor	místní, modální	jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, smrčkové olšiny n.st., typické jedlové bučiny	2200	20 - 40	2000/20 m	2000/20 m	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Jednoznačně vymezený
27	Na podlesí	biocentrum	místní, kontaktní	přesličkové jedlové smrčiny, smrčkové olšiny n.st., typické jedlové bučiny			3 ha	3 ha	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Rámcově vymezené
28	Novodvorský potok	biokoridor	místní, modální	přesličkové jedlové smrčiny, smrčkové olšiny n.st., javorové bučiny, javové olšiny	2100	20 - 80	2000/20 m	2000/20 m	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Jednoznačně vymezený

TABULKA PRVKŮ ÚSES (Územního systému ekologické stability)

Územní plán obce Vysoká Lhota
k.ú. Vysoká Lhota

Tabulka prvků ÚSES (územního systému ekologické stability)
Podklad z "Generelu místního ÚSES", zpracovaného pro k.ú. Brtná, Dobrá Voda, Eš, Kámen u Pacova, Moudrov, Nizká Lhota, Věžná, Vintřov, Vysoká Lhota a Zlátenka.
(zpracovatel : Ing. Vladimír Marek, listopad 1996).

Číslo prvku	Název	Funkční typ	Biogeo- grafický význam	Typ cílového společenstva	prostorové parametry			Maximo- minimální parametr	Využívání a ochrana	Stav
					Délka (m)	Šířka (m)	Výměna (ha)			
31	Pod Zlátenkou	biokoridor	místní, modální	jedlové bučiny, typické jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, smrkové olšiny n.st.	1100	20		2000/20 m	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Rámcově vymezené
32	Na dílcích	biocentrum	místní, kontaktní	jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, typické jedlové bučiny, smrkové olšiny n.st.			3 ha	3 ha	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Rámcově vymezené
33	Na dolejších lukách	biokoridor	místní, modální	jedlové bučiny, javorové bučiny, typické jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, smrkové olšiny n.st.	1500	20		2000/20 m	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Rámcově a jednoznačně vymezený

10. LESY, VYHODNOCENÍ VLIVU NA POZEMKY PLNÍCÍ FUNKCI LESA

Ve správním území Vysoká Lhota se rozkládají lesy (pozemky plnící funkci lesa), které patří pod Lesy České republiky, státní správu v Ledči nad Sázavou.

Rozloha lesních pozemků na území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) je 66, 0015 ha. (údaje byly převzaty z Katastrálního úřadu v Pelhřimově dne 15. 09. 2003).

Lesy ve správním území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) patří do kategorie hospodářských. Podle vyhlášky ministerstva zemědělství č. 83 / 1996 Sb. patří lesy na území obce Vysoká Lhota do přírodní lesní oblasti č. 10 - Českomoravská vrchovina.

V návrhu ÚPO Vysoká Lhota je navržen jeden zábor stávajících lesních pozemků, t. j. pozemků určených k plnění funkce lesa v souvislosti s přeložkou silnice I. třídy I/19.

Navržený zábor	Výměra	Důvod navrženého záboru
Pozemky plnící funkci lesa	0, 0300 ha	Přeložka silnice první třídy I/19

Zábor lesa je graficky znázorněn na výkresu B2 - „Zemědělský půdní fond, lesy, ÚSES“.

Na celém území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) je navrženo 1, 4500 ha zemědělské půdy k novému zalesnění, t.j.zvýšení rozlohy pozemků určených k plnění funkce lesa. Podle návrhu ÚPO Vysoká Lhota tím může rozloha pozemků plnící funkci lesa dosáhnout na celém správním území obce Vysoká Lhota 67, 4215 ha.

Nová zalesnění trvalých travních porostů lze povolovat pouze mimo plochy s vyšším stupněm ekologické stability a druhové rozmanitosti a mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Pro lokality navržené k zalesňování se stávajícím využitím jako trvalé travní porosty lze orgánem ochrany přírody předem požadovat přírodovědný průzkum.

11. OCHRANA OVZDUŠÍ

Stav ovzduší

Koncentrace znečišťujících látek (SO₂, NO, prach) v ovzduší je velmi nízká, monitorování ovzduší nebylo na správním území obce Vysoká Lhota prováděno.

Největšími znečišťovateli jsou lokální topení domů.

Návrh

V celém území nesmí být umístěny nové výrobní a jiné činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší. Pro vytápění domů je třeba postupně hledat alternativní zdroje (plynofikace, dřevní hmoty, biomasy, elektrifikace, solární energie, apod.).

V současnosti není z ekonomických důvodů možnost zavést zemní plyn. V nejbližší době bude zásobování teplem zajišťováno i nadále z kotelen na tuhá paliva nebo elektrickou energií. Jakost tuhých a kapalných paliv dodávaných pro spalování v malých zdrojích znečišťování a obyvatelstvu musí odpovídat platným předpisům.

Na úseku ochrany ovzduší se musí respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., nařízení vlády č. 350/2002 Sb. - 354/2002 Sb., a vyhlášek MŽP č. 355/2002 Sb. - 358/2002 Sb.

12. ZEMĚDĚLSTVÍ - VYHODNOCENÍ VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

(dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ)

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou - BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP/1097/96, ze dne 1.10. 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1993 Sb.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (dále HPJ), čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Zemědělská výroba

Většina zemědělské půdy v řešeném území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) je obhospodařována obhospodařuje zemědělské družstvo a menší část půdy obhospodařují soukromí zemědělci. V areálu zemědělské výroby ve Vysoké Lhotě jsou hospodářské stavby s chovem zvířat a potřebné zázemí zemědělské výroby.

Na území obce Vysoká Lhota se pěstují převážně brambory, píce, pšenice, obiloviny a řepka. Výrobní podoblast v katastrálním území obce Vysoká Lhota - B3 Bramborářsko-ovesná.

Podíl zemědělského půdního fondu v území

(údaje byly převzaty z Katastrálního úřadu v Pelhřimově dne 15. 09. 2003)

katastrální území	celková výměra	výměra ZPF	% ZPF
VYSOKÁ LHOTA	310, 1808 ha	216, 2058 ha	69, 70 %

Vliv řešení návrhu ÚPO Vysoká Lhota na záborů zemědělské půdy

Celková výměra navržených záborů zemědělské půdy vyvolaná řešením návrhu ÚPO Vysoká Lhota, který řeší území o celkové rozloze 310, 1808 ha činí celkem 12, 8100 ha.

Na části zemědělské půdy je navržena změna kultury z orné půdy na sady a zahrady a trvalé zatravnění, zejména v souvislosti s návrhem protierozních opatření. Protože zemědělská půda bude nadále sloužit zemědělským účelům, nejsou uvedené plochy zahrnuty do bilance záborů.

Struktura záborem dotčené zemědělské půdy (ha) :

katastrální území	orná půda	travní porost	sady a zahrady	Celkem
VYSOKÁ LHOTA	2, 4100	8, 5500	1, 0700	12, 0300

Jednotlivé funkce mají na záboru zemědělské půdy následující podíl (ha) :

BV - Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba)	3, 1000 ha
NS - Nevýrobní služby, bydlení (obslužná zařízení, nevýrobní podnikání)	0,8400 ha
TZ - Technická zařízení (ČOV)	0, 3200 ha
LV - Lesy, vysoká zeleň (nová zalesnění)	1, 4500 ha
SM - Vodní plochy, smíšená zeleň (revitalizace vodních toků, smíšená zeleň)	4, 2900 ha
VP - Vodní plochy (vodní nádrže)	0, 3800 ha
Přeložka silnice I. třídy č. 19 + MK	1, 6500 ha

CELKEM	12, 0300 ha

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
VYSOKÁ LHOTA	0, 0000 ha	0, 0800 ha	2, 5000 ha	1, 1900 ha	8, 2600 ha	12, 0300 ha

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Rozsah zastavitelného území odpovídá stávající velikosti a budoucímu významu obce. Navržen je rozvoj všech sídlových složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení a plochy pro výrobu a služby jako nabídka vzniku nových pracovních příležitostí přímo v obci.

Největší podíl na navržených zábořech ZPF mají plochy pro bydlení (3, 1000 ha), kde bude činit rozhodný zábor pouze cca 20% celkového záboru, zbytek zůstane zemědělská půda (zahrada). Navržené záboře jsou situovány buď v současně zastavěném území nebo přímo navazují na současně zastavěné území obce za humny, kde navazují na současnou zástavbu.

Většina navržených ploch se dotýká zemědělské půdy s nízkými produkčními schopnostmi, neboť sídlo (současně zastavěné území) obklopuje zemědělská půda nižší kvality. Navržené zastavitelné plochy nezasahují do kompaktních dobře obhospodařovatelných dílů orné půdy.

Velký podíl na navržených zábořech ZPF mají plochy pro nová zalesnění (1, 4500 ha) a plochy pro izolační a smíšenou zeleň (4, 2900 ha). Jedná se zejména o svažité pozemky ohrožené půdní erozí, pozemky v údolí vodních toků, obtížně obhospodařovatelné území tvořící proluky v lesních pozemcích (částečně již náletová zeleň), plochy související s ekologickou stabilitou území.

Zábořem zemědělské půdy nedochází k porušení zemědělských účelových komunikací.

Zemědělská příloha ÚPO Vysoká Lhota byla zpracována dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a dle vyhlášky č. 13/1993 Sb. Kvalita zemědělské půdy byla vyhodnocena dle Metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1097/96, ze dne 1.10.1996.

V grafické příloze (výkres č. B2) jsou zakresleny hranice současně zastavěného území obce, hranice BPEJ s kódy BPEJ a třídou ochrany zemědělské půdy a provedené odvodnění.

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy :

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		VYSOKÁ LHOTA - katastrální území Vysoká Lhota																			
Územní plán obce VYSOKÁ LHOTA	Číslo lokality	Funkční využití území	Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokalitě (v ha)			Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)														
			Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Současně zastavěné území obce		Mimo současně zastavěné území obce	Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady									
	1	bydlení venkovské	travní porost	0,9300		0,9300							8,34,44	V				0,9300			0,8300
			zahrada		0,2400	0,5900															
	2	bydlení venkovské	orná půda	0,1900		0,1900							8,34,04	II	0,0600						
													8,34,44	V	0,1300						
	3	bydlení venkovské	travní porost	1,1500		1,1500							8,34,04	II				0,0200			
													8,34,34	III				0,1200			
													8,34,44	V				0,8300			
													8,34,54	V				0,1800			
	4	nevýrobní služby	travní porost	0,3400		0,3400							7,50,11	III				0,3400			
	5	nevýrobní služby	orná půda	0,2600		0,2600							7,50,11	III	0,2600						
	6	nevýrobní služby	zahrada	0,2400		0,2400							8,34,44	V							0,2400
	7	nevýrobní služby	travní porost	0,0800																	

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		VYSOKÁ LHOTA - katastrální území Vysoká Lhota												
Územní plán obce VYSOKÁ LHOTA	Funkční využití území	Číslo lokality	Celková výměra lokality v ha		Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokality (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)				
			Druh pozemků dotčených záborem	Celkem	Současné zastavěné území obce	Mimo současně zastavěné území obce	Kód BPEJ	Třída ochrany		Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady		
8	technická zařízení		travní porost	0,3200		0,3200			8,68,11	V		0,3200		
9	nerušící výroba		travní porost	0,4700			0,4700		8,34,34	III				
									8,34,24	III				
10	plocha výmřuta													
11	lesy, vysoká zeleň		travní porost	0,6600			0,6600		8,50,11	IV		0,6600		
12	lesy, vysoká zeleň		travní porost	0,1500			0,1500		8,50,11	IV		0,1500		
13	lesy, vysoká zeleň		travní porost	0,6400			0,6400		8,34,24	III		0,0200		
									8,34,54	III		0,0300		
									8,50,11	IV		0,2500		
									8,68,11	V		0,3400		
14	izolační zeleň		travní porost	0,2300				0,2300	8,34,34	III				
15	vodní plochy, zeleň		orná půda	0,6700			0,6700		8,67,01	V		0,6700		

13. DOPRAVA

SILNICE A MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Stávající stav

Nejdůležitější komunikací v řešeném území ÚPO Vysoká Lhota je silnice I. třídy č. 19 (I / 19) z Tábora do Pelhřimova, která protíná severní část správního území Vysoká Lhota. Na silnici č. I / 19 je napojena silnice III. třídy č. 01925 (III / 01925) vedoucí do sídla Vysoká Lhota. Silnice III / 01925 v obci Vysoká Lhota končí, ve směru na Dobrou Vodu u Pacova pokračuje pouze místní komunikace.

Silnice III. třídy a místní komunikace v krajině zajišťující komunikační propojení obcí mají pouze místní význam, t.j. propojují menší sídla v okolí města Pacova. Silnice se často klikatí nahoru a dolů v historické stopě původních cest. V průchodech sídly mají mnohdy nenormové parametry a extravilánovou úpravu (vozovka s příkopy bez chodníků). V místech, kde prochází silnice zastavěným územím obce plní funkci sběrných místních komunikací kategorie B2.

Silnice I / 19 - nová trasa

Do návrhu ÚPO Vysoká Lhota je zapracována trasa přeložky silnice I / 19 podle vyhledávací studie „Silnice I / 19 Pelhřimov - hranice kraje Vysočina“, zpracované v roce 2004 na objednávku ŘSD ČR, jejíž součástí jsou nové obchvaty sousedních obcí Kámen a Zlátenka. Tato vyhledávací studie byla zpracována zejména pro potřeby fixace trasy silnice I / 19 v ÚP VÚC kraje Vysočina.

Území obce Vysoká Lhota se týká trasa přeložky silnice I / 19 jen okrajově a to v úseku od hranice území Vysoká Lhota se sousední obcí Kámen až po křižovatku I / 19 se silnicí III / 01925 do Vysoké Lhoty a v opačném směru s místní komunikací do sídla Nový Dvůr. Směrově vychází ze stávajícího přímého úseku až na hranici s obcí Zlátenka. Trasa silnice I / 19 navržená v rámci vyhledávací studie je zapracována včetně úprav navazující silniční sítě, místních a účelových komunikací do návrhu ÚPO Vysoká Lhota.

Navrhovaná kategorie přeložky silnice I / 19 je S 11,5 / 70, což představuje dvoupruhovou, směrově nerozdělenou komunikaci se dvěma jízdními pruhy šířky 3,5 m a zpevněnými krajnicemi šířky 1,5 m. Úseky stávající silnice I / 19, na které navazuje přeložka je rovněž navrženo upravit do této kategorie.

Silnice III. třídy

Návrh řešení územního plánu ponechává silnici č. III / 01925 vedoucí od odbočky z I / 19 do Vysoké Lhoty ve stávající trase. Navrhujeme postupné odstraňování dopravních závad a postupnou rekonstrukci silnice v řešeném území do normovaných kategorií silnic III. třídy, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání zástavby.

Kategorie silnic bude vedena mimo současně zastavěné a zastavitelné území dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“.

Místní komunikace

Zástavba v samotném sídle Vysoká Lhota je obsluhována po místních komunikacích. V řešeném území navrhujeme postupnou rekonstrukci místních komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Místní komunikace ve stávající i nově navržené zástavbě jsou koncipovány jako obslužné komunikace funkčních tříd C2, C3 základní kategorie MO 8 s oboustranným chodníkem, v případě jednosměrných komunikací (budou navrženy pouze výjimečně) kategorie MO 7 i MO 5. Současně tento návrh dává možnost případného vytvoření zklidněných komunikací funkční třídy D1 v obytných zónách nové zástavby.

Nové místní komunikace musí být průjezdné, slepé pouze výjimečně (pokud jsou nezbytně nutné). V případě slepých musí být zajištěna otočka pro nákladní automobily (hasiči, svoz odpadu, údržba komunikace, apod.).

Některé stávající obslužné komunikace jsou neveřejné, nejsou ve správě obce a vedou přes soukromé pozemky. Ke každému objektu musí být podle stavebního zákona zajištěn přístup z veřejné komunikace (příjezd požárních vozidel, sanitky, apod.).

Doprava v klidu

V obci převládá parkování v jízdním pruhu místních komunikací a na pozemcích jednotlivých objektů. Výraznější potřeby na rozšiřování stávajících možností parkování a odstavování vozidel na veřejných pozemcích ani podél komunikací se nevyskytují.

U stávající i nově navržené obytné zástavby klasického typu bude parkování uskutečněno v jednotlivých garážích, pro návštěvy bude umožněno parkování na vozovce. Parkování a odstavování vozidel zemědělské techniky se musí realizovat v rámci vlastních areálů.

Hromadná doprava

Obec Vysoká Lhota je obsluhována autobusovými linkami.

Pěší a cyklistický provoz

Ve stávající a nové zástavbě bude pěší provoz realizován na stávajících a nově navržených chodnicích. K rozšíření možnosti pěšího a cyklistického provozu v rámci řešeného území a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi navrhujeme pěší a cyklistické stezky s hlinitopísčítým krytem. K jejich vytvoření bude převážně využito původních polních cest.

ŽELEZNICE

Řešeným územím (k.ú. Vysoká Lhota) není vedena žádná železniční trať. Návrh řešení ÚPO Vysoká Lhota nepředpokládá potřebu výstavby nové železniční trati na řešeném území.

Dopravní vazby jsou graficky znázorněny na hlavním výkresu :

A - „Komplexní urbanistický návrh“

14. INŽENÝRSKÁ INFRASTRUKTURA

Přes území Vysoká Lhota jsou vedeny inženýrské sítě. Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, sdělovací kabely, apod.) musí být respektovány a chráněny, jejich funkce nesmí být bez souhlasu správce nebo majitele narušena. V případě potřeby je přípustné se souhlasem správce nebo majitele inženýrské sítě vedoucí přes řešená území přeložit nebo zrušit.

14.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Kanalizace, ČOV (čistírna odpadních vod)

Kanalizace

V současné době nemá obec Vysoká Lhota vybudovaný systém splaškové kanalizace, odpadní vody jsou zachycovány do jímek na vyvážení. Je zde provedena částečně dešťová kanalizace a na části území dešťová kanalizace ve formě otevřených příkopů.

Kanalizace bude provedena jako oddílná (splašková a dešťová) a bude realizována postupně po etapách po vybudování ČOV. Na nových dosud nezastavěných lokalitách bude pokládána kanalizace společně s ostatními sítěmi. Do doby zřízení obecní kanalizace a ČOV je likvidace splaškových vod přípustná pouze do nepropustných jímek na vyvážení.

V případě, že bude realizována výstavba veřejné kanalizace musí být nové stavby napojeny a stávající stavby po vyřazení žump z provozu přepojeny na stokovou síť a obecní ČOV.

V současně zastavěném a navrženém zastavitelném území musí být zajištěna bezškodná likvidace nárůstu dešťových vod v místě a v návazných vodních tocích. Přebytkové vody musí být odváděny redukováně nejlépe přes akumulaci se vsakem, bez ovlivnění sousedních pozemků. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30% celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod vsakem na místě prokázána kladným hydrogeologickým posouzením. Pokud nebude toto posouzení kladné musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích a zbytek odváděn dešťovou kanalizací.

Čistírna odpadních vod (ČOV)

V obci Vysoká Lhota bude provedena výstavba ČOV pro předpokládaný ekvivalentní počet obyvatel. Likvidace odpadních vod bude řešena v ČOV pod obcí při vodním toku, kde je v návrhu ÚPO vymezena plocha pro novou ČOV.

Konkrétní typ čistírny bude vybrán v době realizace ČOV a stokové sítě. Typ čistírny ČOV a celkové řešení likvidace splaškových odpadních vod je nutno přizpůsobit malé vodnatosti daného recipientu a zejména tomu, že navrhovanou ČOV lze vzhledem ke konfiguraci terénu umístit pouze pod sídlem.

U stávajících malochovů zemědělské výroby bude likvidace tekutých odpadů řešena svodem do bezodtokových jímek na vyvážení. U zemědělské a průmyslové výroby bude likvidace odpadů řešena podle platných předpisů a podle daného konkrétního případu.

Vodovod

Zásobování obyvatel pitnou vodou v obci Vysoká Lhota je v současné době zajištěno ze sdruženého veřejného obecního vodovodu. Zdroje pitné vody a vodojem se nacházejí mimo území obce v k.ú. Dobrá Voda u Pacova (PHO vodního zdroje I. a II. stupně na území Vysoká Lhota nezasahuje).

Současný stav zásobování pitnou vodou vyhovuje pro současný stav a má i kapacitní rezervu pro napojení nově navrhované zástavby. Nové vodovodní řady budou napojeny na stávající vodovodní síť tak, aby bylo možné zásobovat a požárně zajistit (požární hydranty) stávající a nově navrhovanou zástavbu, a aby byla vodovodní síť co nejvíce zaokrouhvaná.

14.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásobování obce elektrickou je zajišťováno z vrchního vedení VN 22 kV prostřednictvím jedné trafostanice.

Elektrické vedení a trafostanice jsou kapacitně vyhovující pouze pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v konečné fázi výstavby je navržena v ÚPO nová trafostanice na severním okraji sídla , pro stávající lze se počítat s posílením.

Dimenzování trafostanic a konkrétní umístění vyjde postupně z podnikatelských záměrů. Předpokládá se výstavba typových trafostanic venkovního provedení. Nové trafostanice budou připojeny samostatnou odbočkou z kmenového vedení.

Severně od sídla Vysoká Lhota, napříč územím obce vede VVN 110 kV. Trasa vedení a ochranné pásmo jsou v návrhu ÚPO Vysoká Lhota respektovány.

14.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Plynovod v obci neexistuje, v nejbližší době nepočítá s realizací plynovodní sítě pro zásobování menších obcí včetně lokality Vysoká Lhota.

Záměry uvedeného charakteru jsou vyhodnocovány zejména z hlediska ekonomických aspektů vzhledem k investiční náročnosti při budování VTL přípojek a regulačních stanic pro jednotlivá sídla. Ekonomická návratnost je posuzována ve vztahu k množství a charakteru nově připojovaných konkrétních odběratelů v lokalitách se zájmem o odběr plynu.

14.4 SPOJE

V území je nutno postupovat v souladu se zákonem o telekomunikacích č. 151 / 2000 Sb., trasy telekomunikačních zařízení respektovat, eventuálně navrhnou jejich ochranu a v krajním případě včas zajistit jejich přeložení (na náklady investora nové výstavby).

Dálkové optické kabely budou ukládány převážně do společných tras s místními telefonními sítěmi, pokud budou vedeny uvnitř sídla.

V současné době s nástupem nových informačních technologií k výraznému technickému pokroku. Dále se rozvíjí síť mobilních operátorů. Na řešeném území nebo v jeho blízkosti jsou umístěny BTS - stožárů operátorů mobilních sítí, které jsou propojeny navzájem paprsky. Ochranná pásma těchto paprsků musí být respektována.

14.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Likvidace odpadů bude řešena v souladu se zákonem č. 185 / 2001 Sb. v platném znění a s jeho prováděcími předpisy v platném znění a výhledově komplexně v rámci celého regionu. Odvoz komunálního odpadu bude zajišťován na řízené zajištěné skládce (v současné době na skládku v Hrádku u Pacova). Je nutno zamezit vzniku černých skládek, vlastní skládka komunálního odpadu nebude na území obce Vysoká Lhota zřizována.

V budoucnu bude kladen zvláštní důraz na sběr separovaného odpadu v co nejširším sortimentu, separace odpadů bude prováděna přímo u zdroje. Odpady organického charakteru budou u RD likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad obce (spadané listí, posekaná tráva) nebude likvidován spolu s TKO, ale bude odvážen na kompostárny. Nové komunikace musí splňovat požadavky na příjezd vozidel pro odvoz odpadů.

Likvidace nebezpečných odpadů bude prováděna svozem firmou, která má k tomuto úkonu oprávnění. Nebezpečné odpady vzniklé při provozu trafostanic nebo při jejich rekonstrukci, budou předány organizacím majícím pověření k nakládání s příslušnými odpady.

Na správním území obce Vysoká Lhota je evidována bývalá, dnes již rekultivovaná skládka odpadů :

- * evidenční číslo 312 (k.ú. Vysoká Lhota)
západně od sídla Vysoká Lhota

Rekultivovaná skládka je v návrhu ÚPO zařazena do území nezastavitelného. Skládky jsou schématicky vyznačeny na hlavním výkresu A - Komplexní urbanistický návrh.

15. OCHRANA OBYVATEL

15.1 CIVILNÍ OCHRANA

Stávající stav

Obec Vysoká Lhota má v současné době 45 trvale bydlících obyvatel. Obecní úřad má zpracovaný souhrnný plán ukrytí obyvatelstva a vede evidenční listy stálých úkrytů. Za mimořádných opatření (v případě napadení, živelné pohromy nebo havárie) je plánováno ukrytí pro místní obyvatelstvo a pro evakuované osoby z jiných více ohrožených oblastí, nebo lidí momentálně projíždějících daným územím v případě ohrožení.

Návrh

Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách může činit nárůst obyvatelstva v celém správním území až 180 %. Tím by počet obyvatel dosáhl přibližně 70 až 80 i za předpokládaného nárůstu plošného standartu obytné plochy na jednoho obyvatele.

Pro novou obytnou zástavbu se předpokládá podsklepení alespoň 50 % nových rodinných domů. Plán ukrytí je nutno upřesňovat na základě průběžných změn.

Požadavky na civilní ochranu, které vyplývají z návrhu územního plánu obce jsou podkladem pro zpracování plánu ukrytí navrhovaného počtu obyvatel. Zároveň ověřují územně technické podmínky zajištění základních funkcí sídla při mimořádných událostech.

Ve správním území Vysoká Lhota nesmí být umístěny činnosti, při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek ať už při výrobě nebo skladování (objekty skupiny A a B dle zákona č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky).

15.2 POŽÁRNÍ OCHRANA

Zástavba a parametry komunikací musí vyhovovat všem požárním předpisům a ČSN.

- * ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou,
- * ČSN 75 2411 Zdroje požární vody,
- * ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - nevýrobní objekty
- * ČSN 73 0804 Požární bezpečnost staveb - výrobní objekty

Parametry všech nových komunikací budou odpovídat požárním předpisům, budou průjezdné (nesmí být slepé) a ke všem objektům bude zajištěn příjezd požárních vozidel podle příslušných ČSN.

Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti a zajištěn příjezd požárních vozidel. Příjezd a přístup požární techniky bude v dotčených lokalitách zajištěn ze stávajících komunikací.

K zásobování požární vodou slouží vodní nádrže pod obcí. Při výstavbě a rozšiřování vodovodu pro novou i stávající zástavbu budou v obci zřizovány požární hydranty.

15.3 OBRANA STÁTU

Návrhem řešení ÚPO Vysoká Lhota nejsou dotčeny žádné vojenské objekty a vojenská zařízení.

C. NÁVRH ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

V územním plánu obce (ÚPO) se navrhuje závazná část, ostatní části jsou směrné. Závazná část územního plánu usměrňující stavební a investiční činnost v současně zastavěném území a zastavitelném území je zpracována ve formě regulativů. Bude vymezena vyhláškou Obecního úřadu Vysoká Lhota, kterou se stanoví závazná část ÚPO.

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE :

- Celková urbanistická koncepce a uspořádání ploch,
- funkční využití ploch,
- hranice zastavitelného území,
- základní regulace území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území
- vymezení územního systému ekologické stability - ÚSES,
- základní koncepce dopravy a technického vybavení,
- vymezení veřejně prospěšných staveb.

VÝKRESY VYMEZUJÍCÍ ZÁVAZNOU A SMĚRNOU ČÁST ÚPO VYSOKÁ LHOTA :

Výkresy, které vymezují závaznou část ÚPO :

- | | | |
|-----------|--------------------------------|-----------|
| A | - Komplexní urbanistický návrh | 1 : 5 000 |
| B1 | - Veřejně prospěšné stavby | 1 : 5 000 |

Výkresy, které jsou směrné a informační :

- | | | |
|-----------|-------------------------------------|------------|
| B2 | - Zemědělský půdní fond, lesy, ÚSES | 1 : 5 000 |
| B3 | - Širší vztahy | 1 : 50 000 |

ZÁVAZNÉ REGULATIVY

ČÁST PRVNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Článek 1

Členění území z hlediska funkčního využití území

(1) Celé správní (řešené) území obce je členěno na části (zóny) s rozdílnou funkcí, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

A „KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH“ v měřítku 1 : 5 000

(2) Území obce je členěno na :

a) Plochy zástavby

- BV - Bydlení venkovského typu (*obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání*)
- VV - Veřejné vybavení (*veřejné vybavení obce , služby*)
- NS - Nevýrobní služby, bydlení (*obslužná zařízení, nevýrobní podnikání, bydlení*)
- IR - Individuální rekreace (*rekreační zástavba - chaty*)
- TZ - Technická zařízení (*ČOV, VDJ, apod.)*
- VS - Výroba, sklady (*výroba, chov, sklady, dílny*)
- NV - Nerušící výroba (*výroba, služby, sklady, dílny*)

b) Plochy zeleně v sídle a okolí

- VZ Veřejná zeleň (*parkově upravená zeleň*)
- SZ Sady a zahrady (*sady a zahrady , zahradnictví*)

c) Plochy zeleně a krajina

- LV Lesy, vysoká zeleň (*plochy s funkcí lesa, plochy s porostem dřevin*)
- SI Smíšená zeleň, izolační zeleň (*plochy zeleně s převahou dřevin a křovin*)
- LP Louky a pastviny (*plochy zeleně s převahou drnového fondu*)
- PO Pole - orná půda (*orná půda a záhumenky*)
- SM Vodní plochy, smíšená zeleň (*revitalizace vodních toků, smíšená zeleň*)
- VP Vodní plochy (*vodní toky, vodní nádrže, rybníky, potoky*)

Článek 2

Členění území podle kategorie ploch

(1) Jednotlivé funkční plochy (části území se stejnou stanovenou funkcí) jsou rozděleny do dvou kategorií graficky odlišně vyznačených na výkresu :

A „KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH“ v měřítku 1 : 5 000

(2) Jednotlivé funkční plochy jsou rozděleny na :

- a) STAV - stabilizované území - jejich funkční využití ploch nebude zásadně měněno,
- a) NÁVRH - rozvojové území - jejich funkční využití ploch bude měněno.

Článek 3

Členění území z hlediska stavební činnosti

(1) Celé správní (řešené) území obce je z hlediska stavební činnosti členěno na území současně zastavěné a území zastavitelné a na území nezastavitelné.

(2) Současně zastavěné území a území zastavitelné (území v ÚPO určené k zástavbě) tvoří plochy zástavby s funkčním využitím označeným :

BV, VV, NS, IR, TZ, VS, NV

Na hlavním výkresu A „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 5 000 je území rozlišeno barevně podle stanoveného funkčního využití ploch zástavby. Barvy odpovídající příslušnému funkčnímu využití ploch jsou označeny v legendě písmeny (značkami).

(3) Území nezastavitelné (území mimo současně zastavěné a zastavitelné území) tvoří plochy zeleně v sídle a okolí a plochy zeleně a krajiny :

- * plochy zeleně v sídle a okolí :

VZ, SZ

- * plochy zeleně a krajiny :

LV, SI, LP, PO, SM, VP

Na hlavním výkresu A „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 5 000 je území rozlišeno barevně podle stanoveného funkčního využití ploch zeleně v sídle a okolí a zeleně a krajiny. Barvy odpovídající příslušnému funkčnímu využití ploch jsou označeny v legendě písmeny (značkami).

(4) Území nezastavitelné tvoří také plochy vymezené v ÚPO hranicí zastavitelného území ve výhledu. Jedná se o územní rezervy pro zastavitelná území.

Území zastavitelná ve výhledu lze uvést do návrhového období ÚPO pouze změnou ÚPO na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Změna ÚPO musí být projednána podle příslušných ustanovení stavebního zákona.

ČÁST DRUHÁ

USPOŘÁDÁNÍ PLOCH A ZÁKLADNÍ REGULACE ÚZEMÍ

Článek 4

Současně zastavěné území a území zastavitelné

(1) V současně zastavěném území a území zastavitelném (v území ÚPO určeném k zástavbě) jsou stanoveny regulativy ploch, které se týkají funkčního využití ploch zástavby, jejich uspořádání a základní regulace území. V Části třetí této vyhlášky jsou stanoveny závazné

**„REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH ZÁSTAVBY
v současně zastavěném území a zastavitelném území“**

(2) V současně zastavěném území jsou stavební úpravy stávajících staveb, změny staveb (přestavby a dostavby) a nové stavby v prolukách stávající zástavby a v zadních částech pozemků (např. na zahradách) přípustné. Stávající stavby po stavebních úpravách, změny staveb a nové stavby v prolukách musí mít jasný ucelený architektonický výraz respektující urbanistické a architektonické zásady a archetyp venkovské zástavby. Případné kompletní přestavby urbanisticky cenné zástavby musí respektovat původní půdorysnou stopu.

(3) Nové objekty a na rozvojových plochách zastavitelného území a na plochách v prolukách stávající zástavby musí respektovat kontext venkovské zástavby hmotou, měřítkem i architektonickým výrazem. Na území jsou přípustné pouze solitérní objekty, popřípadě soubory objektů (např. po vzoru původních statků). Nepřípustná je výstavba vícepodlažních domů nerespektujících okolní zástavbu, nová řadová zástavba rodinnými domy a zejména výstavba rekreačních chat pro individuální rekreaci.

(4) Stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídla Vysoká Lhota musí být zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu původní zástavby. Stavby s dochovaným historicky cenným architektonickým výrazem musí být v tomto výrazu zachovány a chráněny.

(5) Ochranná pásma hygienické ochrany zemědělských a průmyslových staveb a staveb nebo zařízení technické vybavenosti budou stanovena a dodržována. V území se nesmí umísťovat činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily životní prostředí obyvatel a okolí.

(6) Všechny objekty budou mít zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30 % celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod vsakem na místě prokázána kladným hydrogeologickým posouzením. Pokud nebude toto posouzení kladné musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích (např. na zálivku) a zbytek odváděn dešťovou kanalizací.

(7) Všechny objekty budou mít zajištěnu odpovídající likvidaci splaškových odpadních vod. Splaškové a odpadní vody budou z nemovitostí vypouštěny v kvalitě odpovídající kanalizačnímu řádu veřejné kanalizace. Do doby vybudování ČOV budou splaškové odpadní vody sváděny do bezodtokových jímek. Po vybudování ČOV a veřejné kanalizace budou všechny nové stavby na kanalizační síť napojeny a stávající stavby postupně přepojeny.

(8) Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou z obecního veřejného vodovodu nebo ze studní, kde není veřejný vodovod vybudován. Nový odběr podzemních vod ze studní bude prokázán hydrogeologickým (HG) posudkem.

(9) Správní území obce Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) se nachází v několika ochranných pásmech letiště Kámen, situovaného na území sousedních obcí Kámen a Věžná.

Část území Vysoká Lhota se nachází v ochranném pásmu vodorovné roviny, kde by zástavba neměla překročit výšku 630 m n. m., pokud nebude ve stínu vyšší neodstranitelné překážky, nebo nepřekročí výšku zástavby stávající. Jelikož se území obce nachází ve stínu neodstranitelné překážky - jihovýchodně se nachází kóta 645,7 m n. m., nová zástavba nesmí tuto kótu překročit, případně nesmí překročit výšku zástavby stávající.

Článek 5

Nezastavitelné území

(1) Na všech nezastavitelných plochách zeleně v sídle a okolí (VZ - veřejná zeleň, SZ - sady a zahrady) je zákaz umísťování staveb s výjimkou vybraných účelových drobných staveb souvisejících s obsluhou těchto území :

a) VZ - Veřejná zeleň

Na pozemcích VZ je přípustné umísťování drobných staveb (drobná architektura, pomníky, kapličky, kašny, apod.). Na území bude odborně udržována veřejná zeleň. V území je přípustné zřizovat pěší a cyklistické komunikace.

b) SZ - Sady a zahrady

Území je určeno pro zemědělskou činnost, sady a zahrady a zahradnictví. Na území je přípustné umístit drobné zahradní stavby (fóliovníky, skleníky, apod.) a jiné drobné přízemní stavby (např. altány, venkovní krby, apod.). Zahrádkářské kolonie (rozdělení pozemků na malé části) se nepřipouští.

Na pozemcích SZ není přípustná zejména stavba rekreačních chat a obytných objektů.

(2) Na všech nezastavitelných plochách zeleně a krajiny (LV, SI, LP, PO, SM, VP) je zákaz umísťování jakýchkoliv staveb. Podmíněně (t.j. se souhlasem dotčených orgánů státní správy) lze povolovat umístění liniových staveb technického vybavení, staveb na tocích (vodní nádrže, rybníky, propustky a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně) dle možnosti a únosnosti území.

(3) Na všech nezastavitelných plochách zemědělského půdního fondu (ZPF) lze podmíněně (t.j. se souhlasem dotčených orgánů státní správy) povolovat nová zalesnění, t.j. změnu využití ploch ZPF pro pozemky určené pro plnění funkce lesa.

Nová zalesnění trvalých travních porostů lze povolovat pouze mimo plochy s vyšším stupněm ekologické stability a druhové rozmanitosti a mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Pro lokality k zalesňování se stávajícím využitím jako trvalé travní porosty lze orgánem ochrany přírody předem požadovat přírodovědný průzkum.

(4) Na všech nezastavitelných plochách zemědělského půdního fondu lze povolovat změnu kultury zemědělské půdy s vyšší ekologickou stabilitou za nižší. Změna PO (pole - orná půda) a LP (louky a pastviny) na SZ (sady a zahrady) mimo ÚPO vymezené území se nepřipouští.

(5) Mezi nezastavitelné plochy v celém správním území obce patří vymezené prvky ÚSES (biocentra - LBC, biokoridory - LBK a interakční prvky - IAP), které zahrnují nebo procházejí různými funkčními plochami. Tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality (lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva). Prostorové parametry navržených prvků lokálního ÚSES jsou popsány v textové části a v tabulce prvků ÚSES, v kapitole č. 9 - „Krajina a přírodní podmínky, ekologická stabilita území“.

Článek 6

Některé společné zásady pro celé území obce

(1) Na území obce musí být dodržovány všechny zásady uvedené v § 127 občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 ve znění pozdějších předpisů). Na území obce se musí vlastníci pozemků a staveb zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali jiné vlastníky nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv.

(2) Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.) musí být respektovány a chráněny.

(3) Při budování nových komunikací je nezbytně nutné dodržet všechny související ČSN. Minimální šířka jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m (výjimečně 2,75 m). Na případných vzniklých slepých komunikacích (v návrhu ÚPO Vysoká Lhota se nevyskytují) je nutno zajistit možnost otočení nákladních vozidel (svoz odpadu, hasiči, zimní údržba komunikace, apod.).

(4) Na celém území obce budou respektována ochranná hygienická pásma vodních zdrojů, vodohospodářských objektů a manipulační plocha vodních toků. V blízkosti vodních toků se stanovuje nezastavitelné ochranné pásmo vodního toku o šíři 6 m.

(5) Hospodaření a výstavba v PHO VN Švihov (Vodního díla Želivka) musí být v souladu se „Zásadami pro zajištění hygienické ochrany vodárenské nádrže a povodí Vodního díla Želivka“.

(6) V území současně zastavěném a územním plánem určeném k zástavbě (území zastavitelném) a území nezastavitelném se umožňuje provádět stavby řešící opatření před povodněmi (povodňové zabezpečovací práce, protipovodňová opatření) beze změny územního plánu.

(7) Pokud současně zastavěné a zastavitelné území zasahuje do ochranného pásma lesa (50 m) je nutné k novým stavbám na tomto území udělení výjimky (§ 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích).

(8) Ve správním území Vysoká Lhota nesmí být umístěny činnosti, při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek ať už při výrobě nebo skladování (objekty skupiny A a B dle zákona č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky).

Článek 7

Obsah regulativů funkčního využití ploch zástavby

(1) Využití ploch

Obsahuje přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch. Stavby a jiná zařízení, která přípustnému funkčnímu využití ploch neodpovídají, nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze umístit nebo povolit změny staveb nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným funkčním využitím ploch.

(2) Charakteristika ploch

Obsahuje základní charakteristiku ploch zástavby (současně zastavěného a zastavitelného území) a přípustný druh (typ) zástavby. Stanovuje základní regulaci území a podmínky pro novou zástavbu.

ČÁST TŘETÍ
REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH ZÁSTAVBY
v současně zastavěném území a zastavitelném území

Článek 8

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
(obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání)

(1) Využití ploch

Území je určeno pro využití s dominantní funkcí bydlení.

a) Přípustné funkční využití ploch :

Přípustné je využití ploch zejména pro bydlení a pro činnosti s bydlením související, dominantní funkcí v území je bydlení. Využití ploch je přípustné také pro živnosti (ve vazbě na bydlení nebo samostatně) a pro podnikatelské aktivity ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování a stravování), chovatelství a pěstitelství, řemeslné a drobné nerušící výroby, apod. Přípustné je využití pro parkování osobních vozidel rezidentů, případně užitkových vozidel provozoven a vozidel návštěvníků provozoven, které bude uskutečněno na vlastním pozemku.

b) Nepřípustné funkční využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu s kapacitním chovem hospodářských zvířat, činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání těžké nákladní dopravy (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště a veškeré činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obytné objekty (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

c) Podmíněné funkční využití ploch :

Podmíněné využití ploch pro živnosti a podnikatelské aktivity. Jelikož je území součástí zástavby s dominantní funkcí bydlení, jsou činnosti spojené s provozováním živností a podnikatelských aktivit přípustné pouze v takovém rozsahu, který dle příslušných hygienických norem nevyžaduje ochranné pásmo mimo hranice vlastního pozemku. Provozovatelé činností spojených s provozováním živností a podnikatelských aktivit se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali vlastníky sousedních pozemků nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv.

(2) Charakteristika ploch

Plochy v území jsou určeny zejména pro situování obytných budov (rodinných domů, chalup a původních zemědělských usedlostí) a přilehlých navazujících zahrad a ovocných sadů. Přípustné je situování hospodářských staveb pro drobný chov domácích zvířat, umístění provozoven služeb a obchodu, ubytovacích zařízení s parkováním na vlastním pozemku, řemeslných a malých nerušících hospodářských provozoven, apod. Vhodné je umístění drobných hřišť pro neorganizovaný sport.

Nové objekty na rozvojových plochách zastavitelného území a na plochách v prolukách současně zastavěného území (stávající zástavby) musí respektovat charakter venkovské zástavby. Na území jsou přípustné pouze solitérní objekty, popřípadě soubory objektů (např. po vzoru původních statků). Nepřípustná je výstavba vícepodlažních domů městského a příměstského typu, zástavba řadovými rodinnými domy a výstavba rekreačních chat pro individuální rekreaci.

Článek 9

VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

(veřejné vybavení obce, služby)

(1) Využití ploch

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch zejména pro obslužné vybavení obce (např. administrativně správní činnost, školská, zdravotnická a sociální, kulturní a církevní zařízení, apod.).

Jako doplňková funkce je přípustné využití pro komerční vybavení (obchod, nevýrobní služby, ubytování, stravování), volný čas a zábavu, sport a bydlení ve služebních bytech. Přípustné je využití pro parkování osobních vozidel návštěvníků veřejného vybavení.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na objekty bydlení a veřejného vybavení (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

(2) Charakteristika ploch

Plochy se nachází v centrální části sídla Vysoká Lhota. Území je stabilizované, stavební úpravy stávajících staveb, změny staveb (přestavby a dostavby) jsou přípustné. Stávající stavby po stavebních úpravách a změnách staveb musí mít jasný ucelený architektonický výraz respektující urbanistickou kompozici sídla a panoráma obce.

Úprava parteru na celé návsi a zejména úprava v prostoru veřejného vybavení bude zpracována jako celek a bude jasně definovat jednotlivé plochy (pěší a pojízdne komunikace, parkování, drobná architektura, veřejná zeleň, apod.).

Článek 10

NS NEVÝROBNÍ SLUŽBY

(obslužná zařízení, nevýrobní podnikání)

(1) Využití ploch

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro nevýrobní služby, komerční a obslužná zařízení (podnikatelské aktivity ze sféry služeb, obchodu a cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, volný čas a zábava, administrativní činnost).

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na objekty bydlení (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

(2) Uspořádání zástavby

Území je určeno pro situování účelových staveb pro nevýrobní služby a komerční využití.

Stavební úpravy stávajících staveb, změny staveb (přestavby a dostavby) jsou přípustné. Zástavba musí respektovat urbanistickou kompozici sídla a kontext venkovské zástavby.

Rozvojové plochy u silnice I / 19 u křižovatky se silnicemi III / 01924 a III / 01925 jsou plochy podmíněně přípustné s ohledem na ochranná pásma silnic. Zástavba je podmíněna ustanovením § 32 zákona č. 13 / 1997 Sb., o pozemních komunikacích se souhlasem silničního správního úřadu.

Článek 11
IR INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
(*rekreační zástavba - chaty*)

(1) Využití ploch

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro rekreační, tzv. druhé bydlení v chatách. Vhodné je umístění drobných hřišť pro neorganizovaný sport pro potřeby rekreačního sportu.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch individuální rekreace pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední rekreační objekty (hluk, exhalace, apod.) a zejména okolní přírodu (odpadky, likvidace odpadních vod, nebezpečí vzniku požáru, apod.).

(2) Charakteristika ploch

Území je stabilizované a bez dalšího rozvoje. Na území nejsou přípustné jakékoliv další chaty.

Článek 12
TZ TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ
(*ČOV VDJ, apod.*)

(1) Využití ploch

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro technickou infrastrukturu a jiná technická zařízení (ČOV - čistírny odpadních vod, VDJ - vodojemy, apod.).

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro chráněnou zástavbu ve stanovených ochranných pásmech.

(2) Charakteristika ploch

Rozvojové území je vyčleněno pro účely výstavby centrální ČOV (čistírny odpadních vod). Na území jsou přípustné účelové objekty technického zařízení. Ochranné pásmo bude stanoveno a dodržováno.

Článek 13

VS VÝROBA, SKLADY

(průmyslová nebo zemědělská výroba, sklady)

(1) Využití ploch

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro zemědělskou výrobu, zemědělsko hospodářské provozy, zázemí zemědělské činnosti, sklady, dílenské provozy, prodej zemědělských produktů. Zemědělské farmy sloužící k chovu zvířat (např. skotu, ovcí, koní) s návazností na postupně se rozvíjející pastviny, zázemí zemědělské chovu (sklady krmiv) apod.

Přípustné je využití ploch pro průmyslovou výrobu, výrobní služby a pro skladování. Průmyslová výroba továrního a sériového charakteru, dílenské provozy, skladové hospodářství, technická zařízení a dopravní vybavení (čerpací stanice pohonných hmot).

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro výrobu, která negativními vlivy (zápach, hluk, exhalace, šíření alergenů, obtížný hmyz, plynné škodliviny, apod.) zatěžuje okolní chráněnou zástavbu.

c) Podmíněné využití ploch :

V území může být umístěna pouze výroba, která nebude mít negativní vliv na okolí. V území jsou přípustné pouze takové činnosti, které dle příslušných hygienických norem nevyžadují pásmo hygienické ochrany zasahující do navržené a stávající obytné ani jiné chráněné zástavby.

(2) Uspořádání zástavby

V území je areál zemědělsko hospodářského charakteru. Přestavba objektů a výstavba dalších objektů na volné ploše je přípustná, nesmí však převyšovat stávající objekty a negativně se uplatňovat v panorámatu obce a musí respektovat charakter venkovské zástavby.

Ochranná pásma zemědělské výroby budou stanovena a respektována Uvnitř ochranných pásem zemědělských areálů nelze budovat ani provozovat žádnou chráněnou zástavbu.

Odstavování a parkování firemních osobních a nákladních vozidel a vozidel zemědělské techniky musí být zajištěno v rámci vlastního areálu.

Článek 14
NV NERUŠÍCÍ VÝROBA
(výroba, služby, sklady dílny)

(1) Využití ploch

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro nerušící výrobu, nerušící provozy všeho druhu. V území mohou být umístěny pouze takové činnosti, které dle příslušných hygienických norem nevyžadují ochranné pásmo mimo hranice vlastního pozemku a nezasahující do stávající a navržené obytné zástavby ani jiné chráněné zástavby.

V území je přípustné umísťovat sídla firem, kancelářské a správní budovy, kryté sportovní haly a zařízení pro volný čas..

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro výrobu, která negativními vlivy (zápach, hluk, exhalace, apod.) zatěžuje okolní chráněnou zástavbu. Na plochách nesmí být umístěny činnosti, při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek ať už při výrobě nebo skladování (objekty skupiny A a B dle zákona č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky).

(2) Charakteristika ploch

Území je určeno pro výstavbu účelových výrobních objektů.

Odstavování a parkování firemních osobních, užitkových a případně i nákladních vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Pro výše uvedené navržené veřejně prospěšné stavby a plochy bude možné vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim (§ 29 odst. 2 stavebního zákona), stanovené v § 108 odst. 2a a § 108 odst. 3 stavebního zákona.

Článek 1

Dopravní zařízení

- (1) **A1** Silniční obchvat obce - přeložka silnice č. I/ 19 a stavby související těleso silnice
 - * přeložky místních a účelových komunikací
 - * území pro svahování
 - * doprovodná zeleň
 - * autobusové zastávky
- (2) **A2** Silnice III/01924 - přeložka
 - * těleso silnice
 - * doprovodná zeleň
- (3) **A3** Místní komunikace - MK
 - * těleso místní komunikace - kategorie C3 (minimální šířka 8 m pro dva jízdní pruhy)
 - * doprovodná zeleň
- (4) **A4** Místní komunikace - MK
 - * těleso místní komunikace k ČOV - kategorie C3 (minimální šířka 5 m pro jeden jízdní pruh)

Článek 2

Inženýrská infrastruktura

- (1) **B1** Kanalizace, ČOV (čistírna odpadních vod)
 - * Kanalizace oddílná - návrh
splaškové a dešťové kanalizační řady
vedení ve veřejných komunikacích - OP 1 m od osy
 - * ČOV - čistírna odpadních vod
návrh - rozvojová plocha
Ochranná pásma ČOV
- (2) **C1** Vodovod
 - * Vodovodní přivaděč - hlavní zásobní řad z vodojemu VDJ Dobrá Voda (vodovodní řad sdruženého vodovodu Dobrá Voda)
ochranné pásmo 2 m od osy potrubí
 - * Nové místní vodovodní řady
vedení ve veřejných komunikacích
ochranné pásmo 1 m od osy potrubí
- (5) **D1** Elektrická VN 22 kV vedení, TS (trafostanice)
 - * nové vzdušné VN 22 kV vedení
ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče
 - * plocha pro novou trafostanici - TS
ochranné pásmo 10 m od objektu a krajního vodiče

ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ

Předkládaný návrh Územního plánu obce (dále ÚPO) Vysoká Lhota je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru. Po projednání a po schválení se stane základním dokumentem, od kterého se budou postupně odvíjet další řešení dílčích problémů.

Jeho hlavní smysl je v koordinaci postupných kroků obnovy a výstavby obce tak, aby bylo patrné k jakému výsledku se má obec dopracovat. Tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje.

Doporučujeme tyto následné kroky :

- Do doby než bude územní plán obce dokončen a projednán a do doby než bude vydána vyhláška o závazné části ÚPO ve spolupráci se stavebním úřadem vyhlásit v obci stavební uzávěru (případně s výjimkou současně zastavěného území obce).
- Návrh ÚPO projednat podle § 22 a § 23 stavebního zákona s dotčenými orgány státní správy, ostatními organizacemi (správci sítí, správci komunikací, podnikatelskými subjekty apod.), s vlastníky pozemků a staveb a s občany.
- Po projednání a schválení ÚPO vydat vyhlášku o závazné části územního plánu, která vymeze závazné a směrné části územního plánu. Vyhláška stanoví závazné regulativy pro územní a stavební řízení a popřípadě i pro jiná správní řízení o území. Územní plán obce Vysoká Lhota se tak stane zákonným nástrojem pro ovlivňování výstavby, hospodaření s územím a pro ochranu životního prostředí.
- Vypracovat přibližný časový harmonogram postupu a hlavně návaznost jednotlivých etap výstavby v závislosti na finančním krytí.
- Projednat s potenciálními stavebníky a investory jejich zájmy a podnikatelské záměry, dohodnout s nimi jejich podíl na krytí výdajů na obecně prospěšných investicích (inženýrské sítě, komunikace, veřejná zeleň, apod.).
- Zajistit majetkoprávní vztahy a s vlastníky pozemků dohodnout postup a sladit jejich zájmy se zájmy obce.
- Postupně zajišťovat a nechat zpracovávat dílčí projektové a přípravné práce a koordinovat je s přípravou investorů v území. Případně přimět investory, aby jejich příprava zahrnovala i dokumentaci potřebnou pro širší vazby a veřejné investice.

V současné době lze stěží odhadnout, jak rychle dojde k naplňování předpokladů územně plánovací dokumentace. Soudíme, že navržený rozvoj obce je s perspektivou alespoň jedné generace. Přesto bude vhodné sledovat v delším časovém období stálou platnost přijaté územní dokumentace a v době, kdy bude zřejmé, že se odchyluje od reality pro změnu výchozích podkladů bude nutno pořídit změnu ÚPO nebo ÚPO úplně přepracovat.