



# **lokality Na Vinicích – Vysoké Mýto**

**územní koncepce**



**Území Na Vinicích je svojí terénní morfologií a okolní krajinou oblíbené rekreační místo nedaleko centra Vysokého Mýta. Historicky se zde nachází velké množství rekreačního bydlení, které je čím dál více postupně transformováno k trvalému bydlení. Cílem této studie je vytvořit ucelený dokument, který bude sloužit jako podklad při dalším rozhodování a navrhování změn v území.**

**Aoc architekti, s.r.o.**

Janovského 31, Praha 7, 170 00  
IČ: 26376270, DIČ: CZ 26376270  
datová schránka: fpvigvt  
kancelar@aoc.archi  
www.aoc.archi

**identifikační údaje**

**název záměru:** územní koncepce lokality Na Vinicích ve Vysokém Mýtě

**zadavatel:** Město Vysoké Mýto

**území:** lokalita Na Vinicích

**rozloha:** 30,89 ha

**kontaktní osoba zadavatele:** Ing. arch. Jakub Chobotský, architekt města;

Bc. Ondřej Halama, vedoucí odboru rozvoje města

**autorský tým:**

MgA. Ondřej Císlar, Ph. D., autorizovaný architekt ČKA 03548;

Ing. arch. Josef Choc, autorizovaný architekt ČKA 04898;

Ing. arch. Filip Rašek, autorizovaný architekt ČKA 05233

**obsah****anotace**

**identifikační údaje**  
**popis záměru a cíle**

**analýza území**

stabilní katastr, 1839  
krajina a struktura území  
územní plán  
vlastnictví  
technická infrastruktura

**návrh**

lokality  
krajina a prostupnost  
významná místa  
lokalita L.05  
regulační prvky

**Úvod**

Území Na Vinicích ve Vysokém Mýtu v nedávné minulosti sloužilo převážně jako oblast pro individuální rekreaci, nicméně s tlakem způsobeným nedostatkem parcel pro rodinné bydlení vzrůstá nárok na transformaci těchto oblastí k bydlení v rodinných domech, popřípadě zastavování stabilizovaného rekreačního území stavbami, které reálně slouží k trvalému obývání.

Obyvatelé Vysokého Mýta a další návštěvníci využívají toto území k rekreaci (naučná stezka, cyklotraily).

Území se nachází v dochozí vzdálenosti přibližně 0,5 hodiny severovýchodně od centra Vysokého Mýta.

**Cíle územní koncepce**

Cílem zpracování územní koncepce je vytvořit dokument, který popíše stávající území a stanoví budoucí možnosti jeho rozvoje.

Snahou je podpořit stávající rekreační charakter a v souladu s tímto charakterem splnit poptávku obyvatel po individuálním bydlení tak, aby nedošlo k nekontrolovatelné transformaci území.

Důležité je při návrhu definovat zastavitelné a nezastavitelné území, ale i načlenit oblast na jasné funkční celky.

Nedílnou součástí návrhu je téma krajiny jak v širším, tak lokálním měřítku.

Dokument bude sloužit jako podklad při posuzování návrhů na změny územního plánu.



Na Vinicích

dochozí vzdálenost cca 30 min.

Vysoké Mýto

ortofoto

**analýza území**



stabilní katastr, 1839



### Krajina a struktura území










Území Na Vinicích je specifické svojí morfologií terénu. Je obklopeno významnými přírodními hodnotami a tak slouží jako důležitá rekreační oblast. Jednotlivé přírodní prvky a hodnoty jsou popsány v následujícím výkrese.

Území je charakteristické především rekreačním bydlením, přírodními lukami s výhledy do krajiny a na město, a v poslední době i rozšiřujícím se individuálním bydlením.

### hodnoty v území

- 01 – výhled do krajiny / města
- 02 – přírodní krajinný ráz svahu a hřbetu
- 03 – vodní tok Loučná
- 04 – komponovaná stromová alej
- 05 – veřejný předprostor hostince
- 06 – vegetační remízky
- 07 – veřejná louka s občerstvením
- 08 – drobná rekreační zástavba na hřebeni
- 09 – slatiná louka U Vinic (přírodní památka)
- 10 – lesopark se sportovním využitím

### legenda

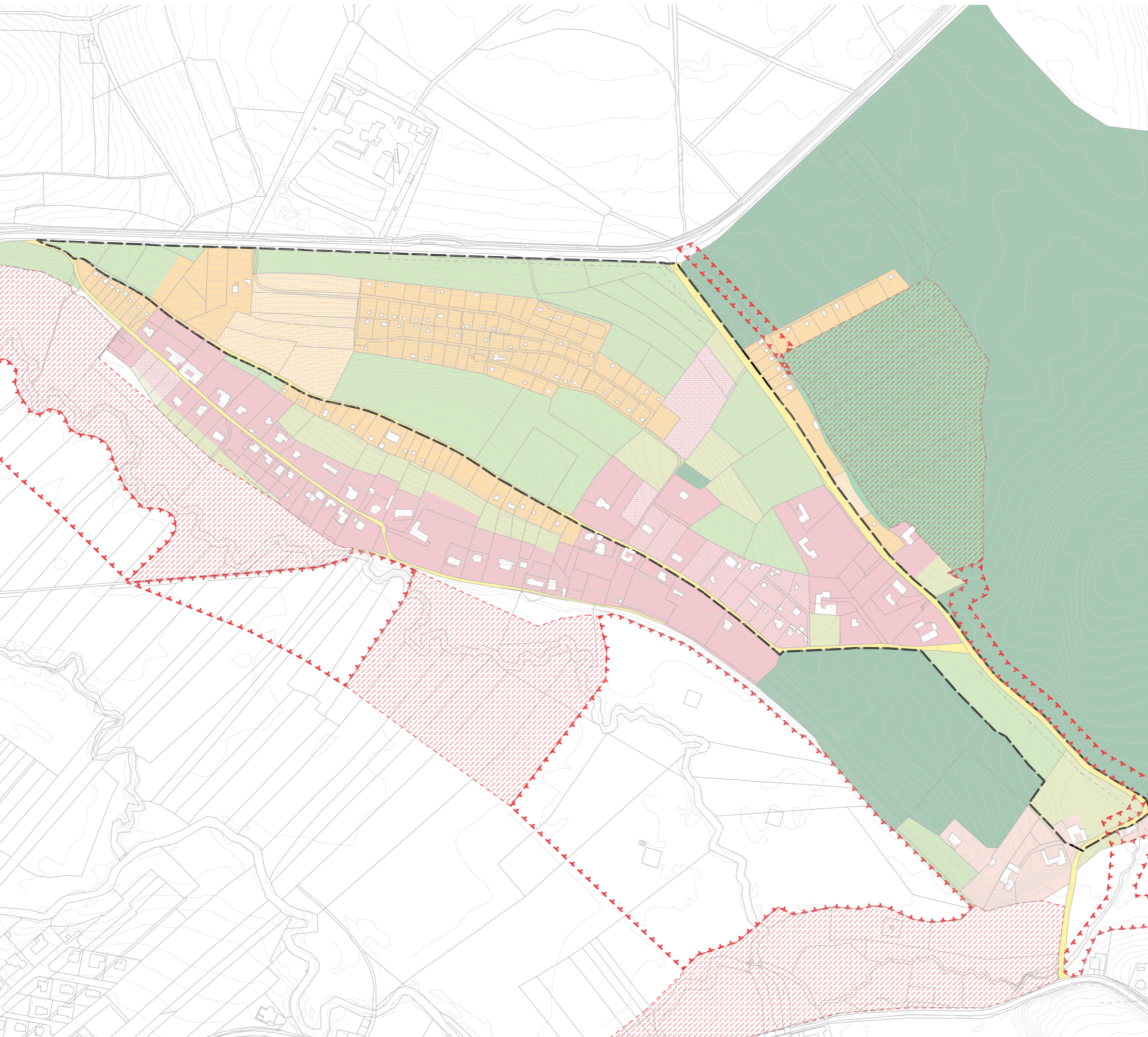
-  hranice řešeného území
-  zalesněné plochy, výrazné skupiny stromů
-  louky / pole
-  soukromé zahrádky / rekreační objekty
-  soukromé zahrady / RD
-  pěší prostupnost
-  naučná stezka
-  cyklotrasa
-  cyklotraily











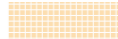
M 1: 5 000

**Územní plán**

Řešené území je rovnoměrně rozdělena mezi plochy rekreačního bydlení, individuálního bydlení a ploch zeleně.

Oblast je obklopena důležitými biocentry a biokoridory.

**legenda**

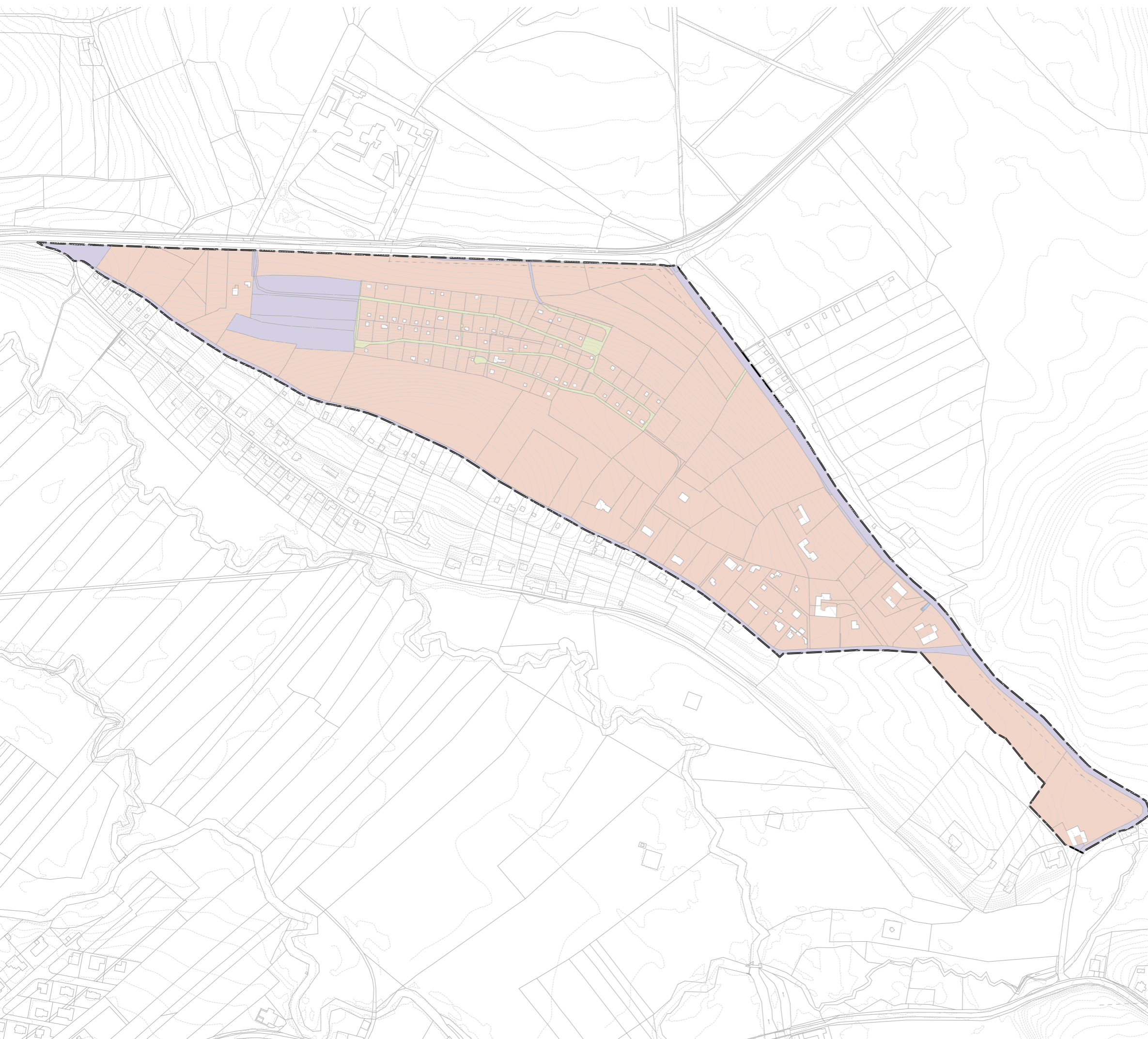
-  hranice řešeného území
-  biokoridor
-  biocentrum
-  plochy lesa
-  plochy smíšené krajinné zeleně
-  zeleně – soukromá a vyhrazená
-  bydlení v rodinných domech
-  bydlení v rodinných domech – zastavitelné plochy
-  bydlení v rodinných domech – plochy přestavby
-  rekreace individuální
-  rekreace individuální – zastavitelné plochy





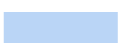
**M 1: 5 000**

**Vlastnictví**

Majetkoprávně je většina území v soukromém vlastnictví. Jedinou větší plochou ve vlastnictví města Vysoké Mýto jsou pozemky v západní části.

Samostatnou veřejnosti nepřístupnou a neprůchozí enklávou uvnitř území je oblast zahrádkářské kolonie v soukromém vlastnictví.

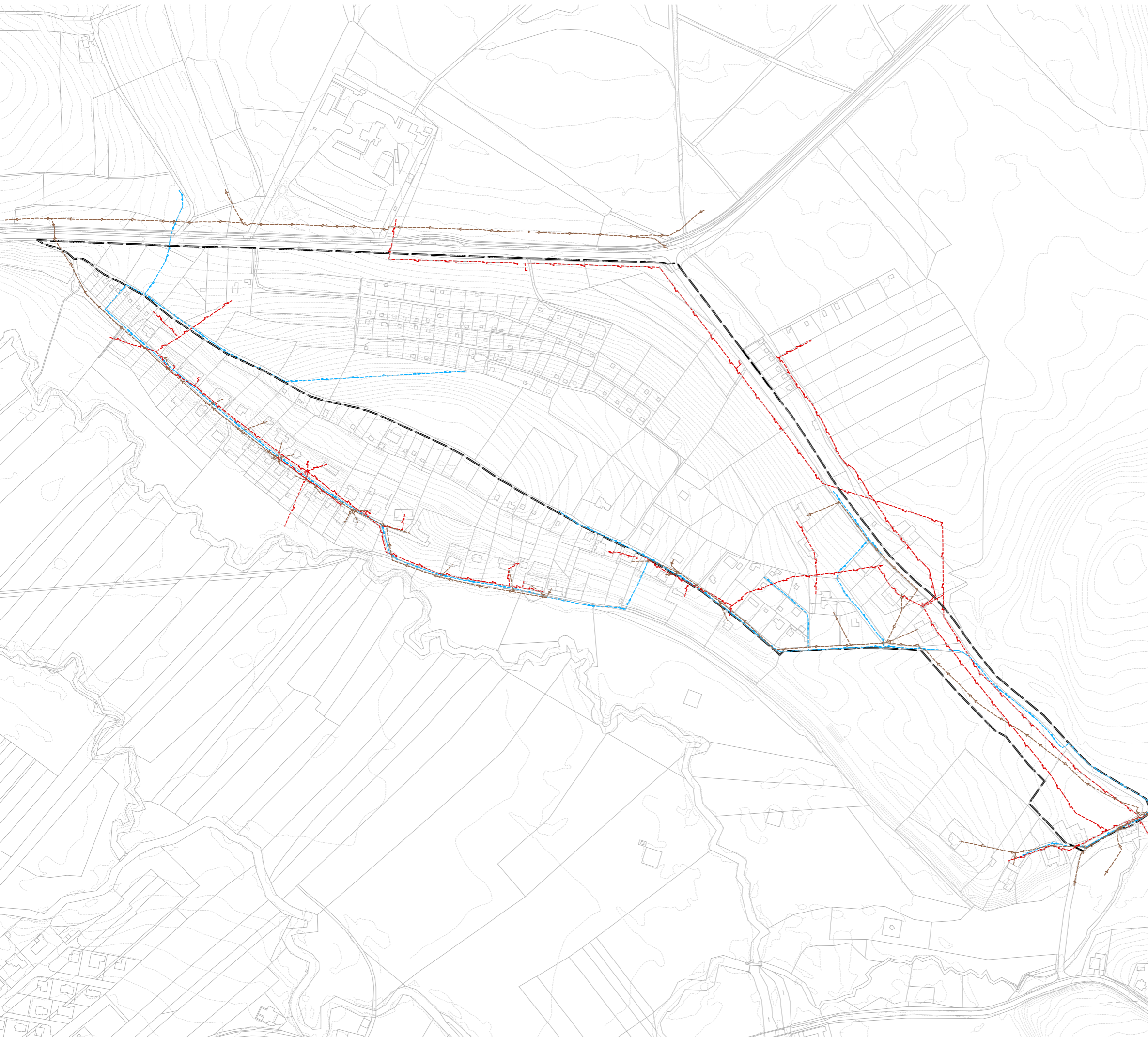
**legenda**

-  hranice řešeného území
-  Vysoké Mýto
-  soukromé vlastnictví
-  zákl. org. Českého zahrádkářského svazu Vinice Vysoké Mýto
-  ČEZ distribuce, a.s.

**M 1: 5 000**

**Sítě technické infrastruktury**

Hlavním limitem v území je nadzemní vedení VN na rozvojových pozemcích podél hlavní komunikace v severní a severovýchodní části řešeného území. Toto území není obsluženo splaškovou kanalizací.

**legenda**

-  hranice řešeného území
-  elektro
-  vodovod
-  kanalizace

**M 1: 5 000**

**návrh řešení**

**Lokality**

Řešené území je rozděleno do jednotlivých lokalit dle charakteru zástavby. Tyto lokality vycházejí ze stávajícího stavu a jsou uspořádány do kompaktních funkčních celků, které doporučujeme zachovat.

**L.01** – 0,68 ha / zeleň veřejná, nezastavitelné

**L.02** – 1,23 ha / rekreační bydlení, soukromé

Stávající oblasti pro rekreační bydlení doporučujeme nerozšiřovat. Navrhujeme nepřekročitelnou stavební čáru, aby nedocházelo k zastavení poblíž komunikace.

**L.03** – 11,32 ha / zeleň veřejně přístupná, nezastavitelné

Veřejně přístupné louky s remízky slouží k rekreaci a nabízejí výhledy do okolní krajiny.

**L.04** – 4,72 ha / zahrádkářská kolonie, soukromé

Vzhledem k charakteru zahrádek a neprostupnosti celé oblasti není vhodné více rozšiřovat. Oproti stávajícímu Územnímu plánu jsou zahrnuty i dva pozemky v SV části, kde se již rekreační objekty nacházejí.

**L.05** – 9,04 ha / individuální bydlení, soukromé

Tuto lokalitu považujeme za jedinou vhodnou pro potřeby individuálního bydlení. Podél hlavní komunikace doporučujeme dodržet nepřekročitelnou stavební čáru, aby nedocházelo k zastavení poblíž komunikace.

**L.06** – 1,07 ha / zeleň soukromá, nezastavitelné

Zachování soukromé zeleně například pro potřeby chovu. Je vhodné zajistit prostupnost územím

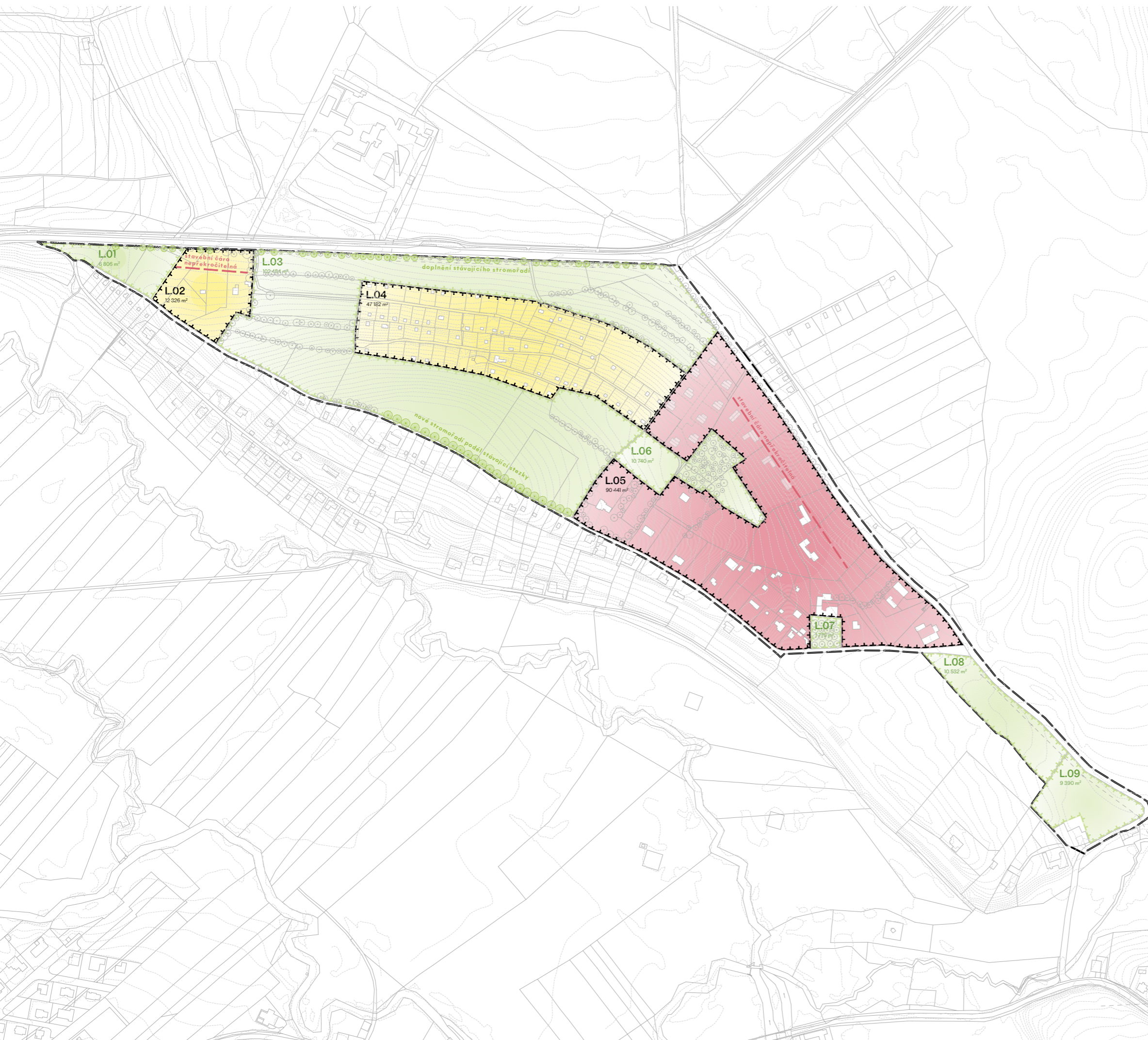
**L.07** – 0,18 ha / zeleň veřejně přístupná, nezastavitelné

Důležitý předprostor hostince s přírodním charakterem a vzrostlými stromy.

**L.08** – 1,05 ha / zeleň veřejně přístupná, nezastavitelné

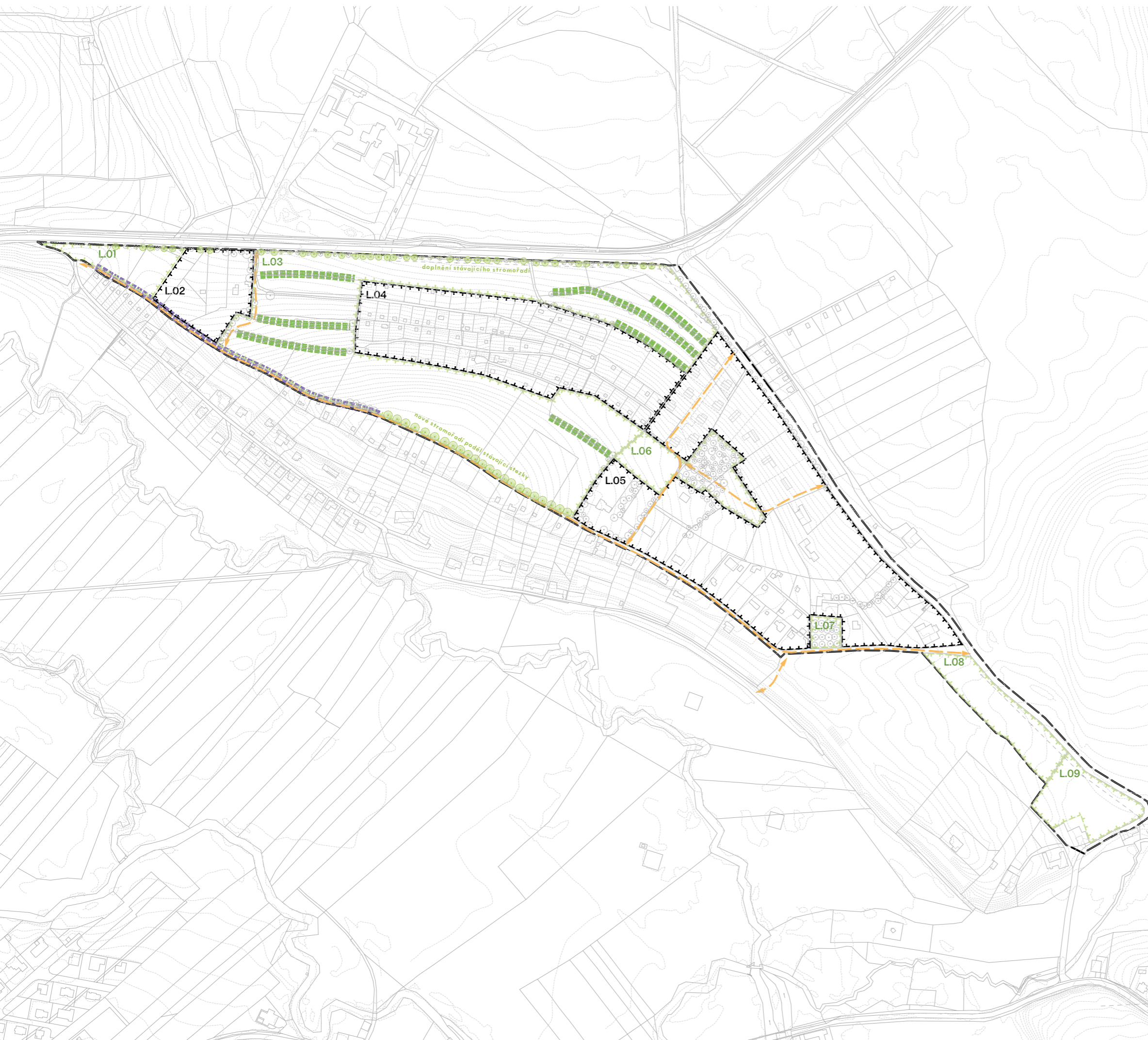
Veřejně přístupná neoplocená louka. Možnost umístění dočasné stavby občerstvení.

**L.09** – 0,94 ha / zeleň soukromá, nezastavitelné

**legenda**

-  hranice řešeného území
-  individuální bydlení
-  rekreační bydlení
-  nezastavitelné území – zeleň
-  stavební čára nepřekročitelná
-  stávající / nové stromy

M 1: 5 000



### Prostupnost

Stávající prostupnost územím ponecháváme a doplňujeme důležité pěší propojení skrz novou zástavbu (severní část L.05).

Doporučujeme obnovit západní část stezky na hřebeni pro pěší/cyklisty.

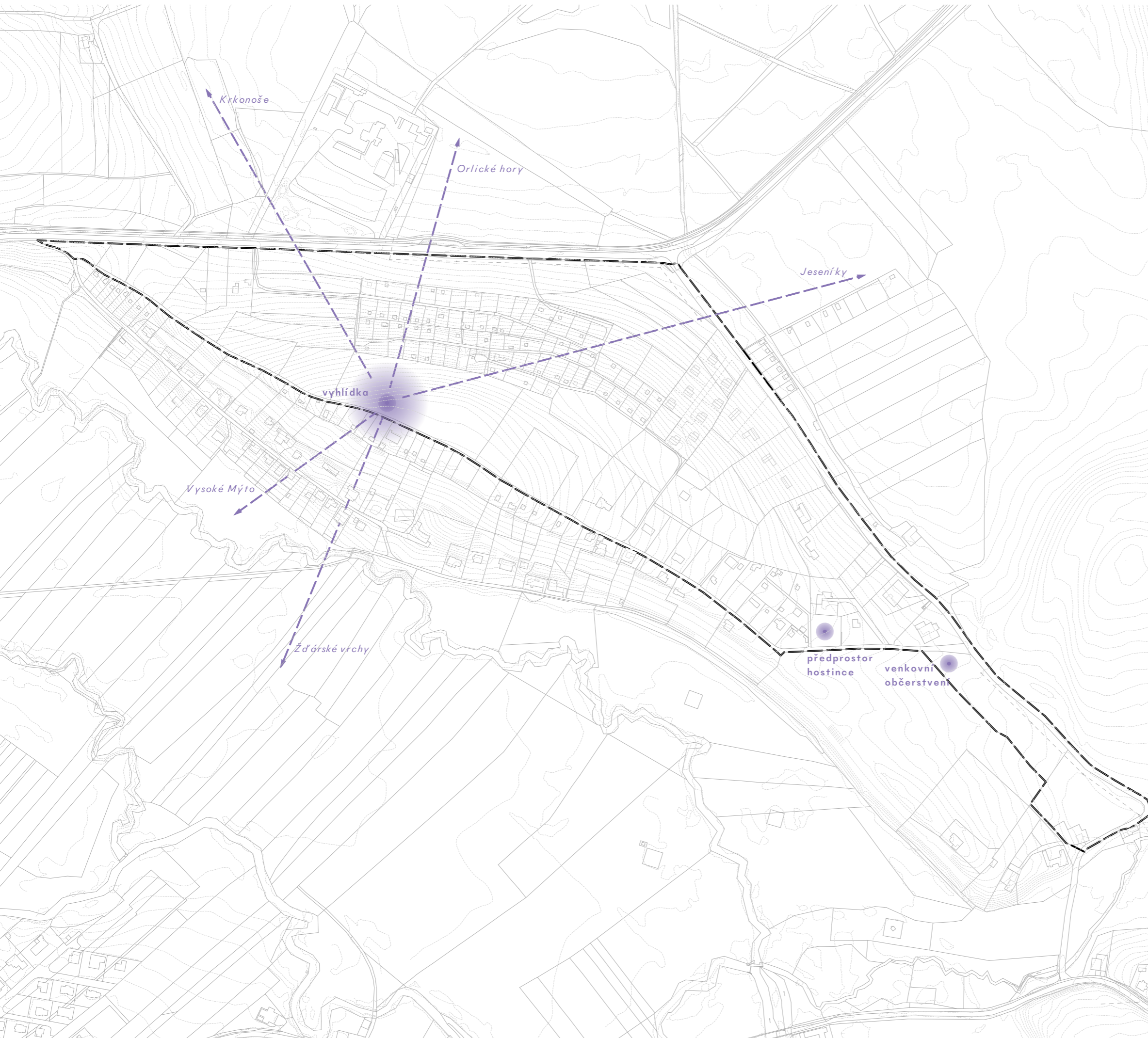
### Krajina

Za výraznou kvalitu území považujeme stávající otevřené louky s remízky, které v maximální možné míře zachováváme. Stávající stromořadí podél hlavní komunikace severně od řešeného území navrhujeme doplnit o nové stromy. Na hřebeni podél stávající pěší stezky navrhujeme vysadit stromořadí.

### legenda

-  hranice řešeného území
-  lokality zastavitelné / nezastavitelné
-  důležité pěší vazby
-  obnovení stezky pro pěší/cyklo
-  remízky
-  stávající / nové stromy

M 1: 5 000



### Významná místa

V rámci řešeného území Vinic definujeme tři významná místa. Jsou jimi vyhlídka do okolní krajiny na nejvyšším místě Vinic, přírodní předprostor hostince a louka pro venkovní občerstvení.

### Vyhledka

Na nejvyšším bodě Vinic se nabízí výhled do okolní krajiny, ale i na samotné město. Doporučujeme zde umístit rozhlednu, která by umožnila v případě dobré viditelnosti širší rozhled až do Krkonoš, Orlických hor, Jeseníků či na Žďárské vrchy.

Za pomoci drobného mobiliáře se taktéž může stát vhodným místem pro piknikování v přírodě.



### Předprostor hostince

Tento veřejně přístupným předprostor doporučujeme zachovat ve stávajícím přírodním charakteru.

### Venkovní občerstvení

Louku nacházející se v blízkosti cyklostezek a v návaznosti na Naučnou stezku doporučujeme zachovat neoplocenou. Je vhodné zde umístit venkovní občerstvení formou dočasné stavby (např. dřevostavba s malým zázeminím).

### legenda





-  hranice řešeného území
-  významná místa

M 1: 5 000

**Lokalita L.05**

Pro část lokality L.05 (pozemky podél hlavní komunikace) navrhujeme regulativy pro budoucí novou zástavbu. Vzhledem k charakteru území je vhodné novou zástavbu umisťovat v odstavu min. 40 m od hrany veřejného prostoru.

**legenda**

-  zastavitelné území s navrhovanými regulativy
-  příklad nové zástavby
-  příklad nové parcelace
-  nepřekročitelná stavební čára

**M 1:1 000**

**Regulační prvky**

Ve zmíněné části lokality L.05 platí následující regulační prvky:

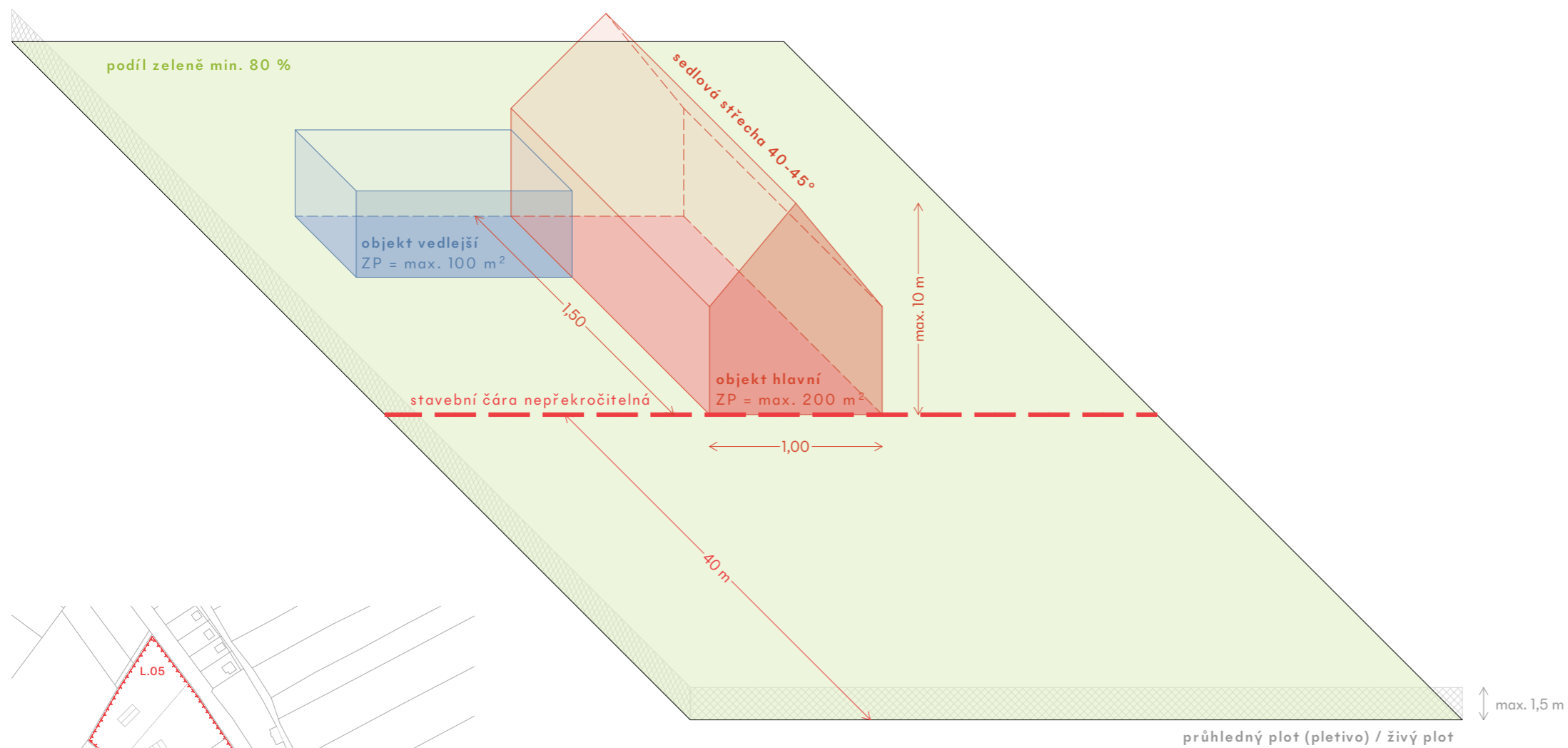
**objekt hlavní:**

- 1np + podkroví
- zastavěná plocha max. 200 m<sup>2</sup>
- sedlová střecha sklon 40-45°
- půdorysný poměr stran 1 : 1,5
- výška hřebene max. 10 m

**objekt vedlejší:**

- 1np + podkroví
- zastavěná plocha max. 100 m<sup>2</sup>
- jednopodlažní s plochou/pultovou střechou a atikou v max. výšce shodné s okapem hlavního objektu, případně podkroví se sedlovou střechou a hřebenem ve výšce max. 10 m.

Nepřekročitelná stavební čára 40 m od hranice veřejného prostoru. Plot průhledný max. 1,5 m (např. pletivo) nebo živý plot max. 1,5 m. Převažující zastavěnou plochu musí zaujímat objekt hlavní. Minimální podíl zeleně na pozemku je 80 %.

**legenda**

- objekt hlavní
- objekt vedlejší
- nepřekročitelná stavební čára

**M 1: 250**







leden 2025