

Územní plán Senohraby

Návrh

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

(Výroková část)

02/2017

ÚZEMNÍ PLÁN SENOHRABY

1.1. VÝROKOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP

ČÁST 1

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	5
	B.1 Hlavní zásady celkové koncepce rozvoje obce.....	5
	B.2 Hlavní cíle rozvoje.....	5
	B.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.....	7
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
	C.1 Koncepce uspořádání sídla	9
	C.2 Funkční (plošné) uspořádání území	10
	C.3 Prostorové uspořádání sídla.....	11
	C.4 Uspořádání veřejných prostranství a sídlení zeleně	12
	C.5 Vymezení zastavitelných a nezastavitelných, ploch přestavby, etapizace	13
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	17
	D.1 Dopravní infrastruktura	17
	D.2 Technická infrastruktura	19
	D.2.1 Pitná voda	19
	D.2.2 Kanalizace.....	20
	D.2.3 Elektrická energie	21
	D.2.4 Zemní plyn.....	21
	D.2.5 Alternativní zdroje.....	22
	D.2.6 Elektronické a komunikační sítě	22
	D.2.7 Nakládání s odpady.....	22
	D.3 Občanská vybavenost a veřejná prostranství	22
	D.3.1 Občanská vybavenost veřejné infrastruktury	22
	D.3.2 Veřejná prostranství	23
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	23
	E.1 Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na zúr a dříve zpracovanou dokumentaci.....	23
	E.2 Promítnutí koncepce do ploch s rozdílným způsobem využití (v nezastaveném území a stanovení podmínek pro změny jejich využití).....	24
	E.3 Zohlednění produkční funkce krajiny	26
	E.4 Ochrana přírody a krajiny	27
	E.5 Územní systém ekologické stability (úses)	29
	E.6 Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	31
	E.7 Krajinné a krajino tvorné prvky	31
	E.8 Vodní režim v krajině, protierozní opatření	33
	E.9 Opatření proti povodním a živelným pohromám	34
	E.10 Rekrea ce.....	35
	E.11 Dobývání nerostů, inženýrsko-geologické poměry, radonové riziko.....	36

F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	36
F.1	Obecné podmínky pro využívání ploch	36
F.2	Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití	39
	BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	39
	Bi – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ	40
	BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ	41
	RI – REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO REKREACI	43
	RN – REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	44
	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	44
	OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ	46
	OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA	47
	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	48
	SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A REKREAČNÍ	49
	DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ	51
	DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ	52
	Ti – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	53
	TX – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TECHNICKÉ ZÁZEMÍ	54
	VD – PLOCHY VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA	54
	VS – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY	55
	PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	56
	ZV – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	57
	ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ	58
	ZO – PLOCHY PRO ZELEŇ OCHRANNOU A IZOLAČNÍ	59
	VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	60
	NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (nezastavěné a nezastavitelné)	60
	NL – PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ (nezastavěné a nezastavitelné)	61
	NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	61
	ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	62
	ME – MEZE	64
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	64
G.1	Veřejně prospěšné stavby	65
G.2	Veřejně prospěšná opatření	65
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	66
H.1	Veřejná prostranství a veřejná zeleň	66
H.2	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	66
I.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ	66
J.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ	67

ČÁST 2.

2.a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	67
2.b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	67
2.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie.....	67
2.d) Symezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním regulačního plánu.....	68
2.e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	68

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP

1.2. Výkres základního členění území	1 : 5 000
1.3. Hlavní výkres urbanistické koncepce	1 : 5 000
1.4. Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
1.5. Koncepce veřejné infrastruktury - doprava	1 : 5 000
1.6. Koncepce veřejné infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000
1.7. Koncepce veřejné infrastruktury - energetika a komunikační sítě	1 : 5 000
1.8. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Použité zkratky a pojmy:

BD	- bytový dům	CZT	- centrální zásobování teplem
ČOV	- čistírna odpadních vod	ČHMÚ	- Český hydrometeorologický ústav
ČS	- čerpací stanice	ČSÚ	- Český statistický úřad
DP	- dobývací prostor	EO	- ekvivalentních obyvatel (pro ČOV)
EVL	- evropsky významná lokalita	HZS	- Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	- chráněné ložiskové území	CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
IAD	- individuální automobilová doprava	IZS	- integrovaný záchranný systém
k.ú.	- katastrální území	KES	- koeficient ekologické stability
KUSK	- Krajský úřad Středočeského kraje	LBC	- lokální biocentrum
LBK	- lokální biokoridor	LHP	- lesní hospodářský plán
MMR	- Ministerstvo pro místní rozvoj	MŽP	- Ministerstvo životního prostředí
NATURA	- Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu	NPÚ	- Národní památkový ústav
NRBC	- nadregionální biocentrum	NRBK	- nadregionální biokoridor
OB	- rozvojová oblast ČR	OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou pravomocí	PID	- Pražská integrovaná doprava
PO	- ptačí oblast	PÚPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa (dříve LPF)
PÚR	- politika územního rozvoje	RBC	- regionální biocentrum
RBK	- regionální biokoridor	RD	- rodinný dům
RURÚ	- rozbor udržitelného rozvoje území	ŘSD ČR	- Ředitelství silnic a dálnic ČR
SČK, SK	- Středočeský kraj	SOB	- specifická oblast
STL	- středotlaký plynovod	SEA	- vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí
TTP	- trvale travní porost (louky, pastviny)	ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán zpracovaný dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění	ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPO	- územní plán obce zpracovaný dle zákona č. 50/1976 Sb. (platný stavební zákon do 1.1.2007)	ÚSES	- územní systém ekologické stability
VKP	- významný krajinný prvek	VN	- vysoké napětí (vedení el. proudu)
VPO	- veřejně prospěšná opatření	VPS	- veřejně prospěšné stavby
VTL	- vysokotlaký plynovod	VV URÚ	- vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území
ZPF	- zemědělský půdní fond	ZÚ	- zastavěné území
ZÚR	- zásady územního rozvoje	ZÚR SK	- zásady územního rozvoje Středočeského kraje

ČÁST 1

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Senohraby je umístěno na jižní hranici ORP Říčany. Tvoří je jedno katastrální území Senohraby (č. 747505) o rozloze 343 ha s jedním sídlem Senohraby a roztroušenou chatovou zástavbou v jižní a jihovýchodní části území.

Zastavěné území bylo vymezeno na základě platné územní dokumentace – ÚPO Senohraby (1998) s upřesněním po provedení doplňkových průzkumů a rozborů k 30. 6. 2016 a dle současného stavu katastru území. Zastavěné území je zakresleno ve výkrese č. 1.2. Základní členění území, ve výkrese č. 1.3. Hlavní výkres urbanistické koncepce a ve všech ostatních výkresech ÚP v platném stavu k 31. 3. 2016.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

B.1 HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Správní území Senohraby je součástí rozvojové oblasti OB 1 dle PÚR ČR, pro kterou jsou stanoveny rozvojové parametry také v ZÚR Středočeského kraje. Územní plán stanovuje využití tohoto území jako dynamického rozvojového příměstského území hl. m. Prahy s hlavními zásadami, které jsou všechny v ÚP Senohraby uplatněny:

- vytvářet podmínky pro polyfunkční rozvoj obce
- nadále počítat s rozvojem obce jako příměstským sídlem při minimalizaci zásahů do krajinného rázu a optimalizací rozvoje obytných ploch
- pro zlepšení životních podmínek v obci zásadně rozšířit občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu při zachování veškerých stávajících prvků
- podporovat rozvoj pracovních příležitostí ve stávajících plochách i v nové zástavbě
- zachovat stávající krajinný ráz území
- zlepšit ekologickou stabilitu území
- minimalizovat dopad provozu silnice I. třídy I/3 Mirošovice – Benešov na životní prostředí obce
- nezvyšovat zátěž území nevhodným funkčním využitím ploch (skladové areály, průmysl, plošné zařízení energetiky, atp.) ani individuální rekreační zástavbou
- zásadně řešit urbanistickou strukturu obce s neorganizovaným funkčním využitím ploch nevhodně sousedících funkcí
- doplnit území obce o veřejné prostranství, veřejnou zeleň, hierarchii ploch a využití území uvnitř obce a v celém správním území tak, aby byl podpořen rozvoj sociálního a environmentálního pilíře území

Zástavba je soustředěna do sídla Senohraby, aby bylo účelně využito všech investic do území, které umožní zlepšení životních podmínek stávajícího sídla a předpokládaného nárůstu obytné zástavby. Zásadně nejsou vytvářeny žádné samostatné lokality jakékoliv funkce v krajině.

ÚP respektuje a zapracovává Strategický plán obce pro období 2014 – 2020 i závazky obce ze svazku Posázaví o.p.s. a Mikroregion Ladův kraj.

B.2 HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

Územní plán zohledňuje rozvojový ÚP potenciál obce Senohraby, cílem je hlavně trvale udržitelný rozvoj celého území, který bude naplňován těmito směry rozvoje:

- sídlo je navrženo jako rozvojová obec, která může zhodnotit kladně a výhodně rozvojový potenciál příměstské oblasti

- využití území počítá s polyfunkčním rozvojem obce, kde musí být vyváženě využito ploch jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost a pracovní příležitosti v různých sférách, ale s optimálnější organizováním zastavěných a zastavitelných ploch
- sídlo je navrženo jako jeden kompaktní celek s využitím všech stávajících ploch v zastavěném území včetně proluk a převodu vhodných lokalit individuální rekreace na trvale obytnou zástavbu (snížení nových záborů ZPF)
- ÚP zachovává různorodost zástavby, původní historické jádro obce, vilová zástavba z 1. poloviny 20. století, zástavba solitérními RD z 20. a 21. století, rekreační (chatové) osady, transformované území rekreačních objektů na trvalé bydlení a trampské osady
- ÚP zachovává jako hlavní osu stávající ulici Hlavní (komunikace III/6031) podél které je umístěna občanská vybavenost a doplňuje nové hlavní veřejné prostranství před přemostěním železnice s využitím stávající zástavby a stávajícího parku, které by se staly veřejně přístupnými
- jako hlavní typ zástavby jsou navrhovány solitérní RD a vily v návaznosti na dlouhodobý vývoj zástavby obce
- ÚP zachovává stávající veřejnou zeleň a lesy, které pronikly do zástavby jako hodnotný a charakteristický prvek zástavby obce
- nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu jsou pouze dvě (Pod Ježovem a Nad Žlábky) s podmínkou územní studie
- pro doplnění ploch pro pracovní příležitosti jsou navrženy 2 plochy smíšené výrobní (VS) mimo obytnou zástavbu západně od komunikace I/3 a jedna plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu jako využití proluky na východní straně komunikace I/3
- vzhledem k atraktivitě prostředí jsou navrženy pro západní a východní část obce dvě nové sportovní a rekreační plochy s veřejným přístupem
- důležité je využití atraktivnosti území hlavně pro obytnou zástavbu a hromadnou rekreaci a sport
- rozvoj obytné zástavby je svázán s rozvojem občanské vybavenosti všech typů
- nově jsou doplněny sportovní a rekreační plochy místního i nadmístního významu
- součástí řešení sídla jsou nově navržena veřejná prostranství a veřejná zeleň v přiměřené docházkové vzdálenosti pro jednotlivé části obce
- nově je navržena izolační a ochranná zeleň podél komunikace I/3 s možností umístění protihlukových zábran
- zásadně je doplněna technická infrastruktura v chybějících kapacitách a systémech (rozšíření ČOV, dešťová kanalizace a zachycení přívalových dešťových vod atp.)
- západní část území zatížená hlukem a imisemi ze silnice I/3 není zásadně vhodná pro nové funkční využití mimo přiměřené výroby
- zemědělské využití krajiny vzhledem ke kvalitnímu zemědělskému půdnímu fondu je zachováno
- součástí ÚP je řešení ploch vystavených vodní erozi úpravou režimu a způsobu využití a protierozními opatřeními
- nejsou v podstatě žádné zásahy do přírodních prvků, jsou zachovány a rozvíjeny všechny části ÚSES, VKP, lesní porosty, rozšířené údolní nivy atp. ve smyslu zvýšení ekologické stability území
- je upraven lokální ÚSES a jsou doplněny interakční prvky i meze
- je zvýšena prostupnost krajiny pro nemotorovou dopravu doplněním pěších a cyklistických cest
- zvyšuje se ochrana proti hluku ze silnice I/3
- stávající dopravní síť a napojení na okolní území je plně zachováno a dostačující
- v území nejsou navrženy vzhledem ke krajinnému rázu žádné velkokapacitní výrobní a skladové areály
- vzhledem k přírodnímu prostředí, stávající zástavbě a kvalitě ZPF nejsou navrženy žádné velkoplošné zdroje ani výškové alternativní zdroje energie
- stávající roztroušená individuální rekreační zástavba není rozšiřována, je omezena v jakémkoliv rozvoji, pouze je možná údržba, demolice je možná pouze bez náhrady jiným objektem jakéhokoliv druhu

B.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

B.3.1 Kulturní hodnoty území

Všechny kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty musí být zachovány, nesmí dojít ke zhoršení jejich stavu nevhodnými zásahy.

Památkově chráněné objekty

- zřícenina hradu Zlenice (známého místně Hláška) – zapsaná nemovitá kulturní památka ÚSKP ev. č. 17421/2-2213
- Votočkova vila - zapsaná nemovitá kulturní památka ÚSKP ev. č. 105679 (č.p. 81, od architekta Otakara Novotného)

Architektonicky a historicky významné stavby

- č.p. 60 (parcela č. 77) vila
- č.p. 57 (parcela č. 73) neorenesanční vila
- č.p. 69 (parcela č. 81) secesní vila
- č.p. 67 (parcela č. 85) neobarokní vila
- č.p. 62 (parcela č. 66/1) secesní vila
- č.p. 56 (parcela č. 70) neorenesanční vila
- p.č. 174 (parcela č. 271) funkcionalistická vila
- p.č. 128 (parcela č. 143) neoklasicistní vila
- p.č. 107 (parcela č. 124) Vostřebalova vila
- parcela č. 938 kaplička
- parcela č. 473/12 kamenný kříž, kovový kříž
- č.p. 48 (parcela č. 63) nádražní budova
- č.p. 9 (parcela č. 33) – statek naproti rybníčku
- č.p. 6 (parcela č. 11/1) – statek vedle kapličky
- pamětní deska Mistra Jana Husa u Mnichovky (Husův kámen, p.č. 436/3)
- říční lázně na soutoku Mnichovky a Sázavy (p.č. 309, 310, 468/1, 468/2)

Urbanistický a významný celek nebo lokalita

- střed původní obce s novodobou kapličkou, zemědělskými usedlostmi a statky (č.p. 33, 11/1) a navazující zástavbou severozápadně od kapličky
- vilová zástavba s hodnotnými stavbami a velkými zahradami (až parky) na západ a na východ od nádraží
- původní trampské chaty z období 1. poloviny 20. stol. v údolí Mnichovky (kterých se v původním stavu zachovalo jen málo) jako doklad začátku rozvoje rekreace v okolí Prahy a v oblasti Sázavy

Archeologické hodnoty

Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Z toho vyplývá, že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ a postupovat podle nařízení vlády č. 20/1997 Sb. a zákona č. 242/1992 Sb. Jakékoliv terénní úpravy, změny využití území, stavby, inženýrské sítě a komunikace musí být odsouhlaseny příslušným pracovištěm ÚAP.

B.3.2 Civilizační hodnoty území (veřejná infrastruktura)

V celém území musí být respektovány prvky veřejné infrastruktury, které zajišťují jeho obyvatelnost a provoz nebo jeho propojení s okolím včetně regionální a nadregionální úrovně.

Dopravní infrastruktura

- komunikace I. třídy I/3 Mirošovice – Benešov včetně koridoru pro rozšíření a ochranného pásma
- komunikace III. třídy III/6031, III/3352, III/0312 včetně ochranných pásem
- místní a obslužné komunikace stávající a navrhované
- železniční trať č. 221 Praha – Benešov – České Velenice

- veřejné prostory stávající a navrhované
- dopravní plochy pro parkování stávající a navrhované
- turistické a cyklistické trasy

Technická infrastruktura

- plynovod VTL DN 80 – zásobovací řad
- regulační stanice VTL / STL
- místní plynovod STL DN 80 včetně trasy do Hrusic
- místní síť vysokého napětí el. energie 22 kV včetně trafostanic
- splašková kanalizace a ČOV včetně rozšíření
- místní dešťová kanalizace
- nové retenční nádrže dešťových vod
- přivaděč pitné vody z vodojemu Dub a vodojemu Peleška
- místní síť zásobování pitnou vodou včetně ATS
- datová komunikační místní síť včetně napojení ÚTO Říčany
- místní zdroje vody

Občanské vybavení

- Obecní úřad
- Obecní knihovna
- Požární zbrojnice – Hasičský dům
- Pošta
- Lékařský dům (praktický lékař pro děti a dospělé a lékárna)
- Zubní lékař a zubní laboratoř
- Základní škola
- Mateřská škola
- Tělocvična TJ Sokol využívaná ZŠ

Mimo občanské vybavení má obec veřejně přístupné sportovní plochy, které je potřeba zachovat:

- přírodní koupaliště na Sázavě
- fotbalové hřiště s tenisovými kurty a volejbalovým hřištěm
- víceúčelové hřiště s dětským hřištěm
- lyžařský běžecký areál s chatou Vávrák

Všechny trasy a zařízení, prostory, pozemky a objekty veřejné infrastruktury musí být chráněny a zachovány, aby se mohla obec dále rozvíjet. Nesmí dojít k žádným změnám bez souhlasu obce a dotčených orgánů. Ke zrušení jakékoliv části veřejné infrastruktury (včetně občanské vybavenosti) nesmí dojít bez předem zajištěné odpovídající kapacity jiným způsobem.

B.3.3 PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Stávající přírodní hodnoty území musí být plně zachovány, nesmí do nich být negativně zasahováno. Všechny přírodní plochy mohou být rozšiřovány či nově zakládány na úkor intenzivního zemědělského využití správního území. Přírodními hodnotami v ÚP jsou:

- Evropsky významná lokalita EVL systému Natura 2000 Dolní Sázava CZ 0213068
- nadregionální biokoridor NK – 61 Štěchovice – Chraňbožský les včetně ochranné zóny
- regionální biokoridor RK 1288 Hláska – Tojček
- regionální biokoridor RK 1287 Hláska – Ostrá skála
- regionální biocentrum RC 964 Hláska
- lokální systém ÚSES - biokoridory LBK 26 a LBK 27
- památný strom lípa na parcele č. 473/12 k.ú. Senohraby u zvoničky

- významné krajinné prvky VKP ze zákona a navržené
- veškeré lesní plochy (NL)
- veškeré navržené interakční prvky (IP)
- navržené protierozní opatření (NZ-T 51, TZ-T 52) a meze (ME 1, ME 2)
- navržené a stávající plochy zeleně veřejné (ZV) a izolační a ochranné (ZO)
- stávající plochy zeleně soukromé (ZS), které jsou zásadně určujícím prvkem charakteru zástavby včetně zahrad u vilové oblasti zástavby
- stávající a navrhované plochy zeleně smíšené nezastavěného území (NS)

Stávající hodnotné přírodní lokality, které je nutné plně respektovat a zachovat:

- údolí Mnichovky
- údolí pravostranného přítoku Mnichovky
- les Hláska (se zříceninou hradu Zlenice)
- údolí řeky Sázavy včetně přírodního koupaliště
- remízy na vrchu Peleška

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA

- Stávající sídlo Senohraby bude nadále rozvíjeno jako jedno sídlo ve správním území jednoho katastru. Nebude rozvíjena žádná jiná stávající lokalita ani žádná nová samostatná lokalita v území.
- Rozvoj sídla plně respektuje různorodý charakter zástavby sídla a navrhuje jeho polyfunkční rozvoj.
- Územní plán vychází z hlavního směru vývoje obce jako bytného a rekreačního sídla, které se nově rozvíjí jako příměstské sídlo v Metropolitní rozvojové oblasti hl. m. Prahy.
- Další rozvoj obce je také determinován velmi dobrým dopravním napojením na okolní spádové obce (Benešov, Říčany) a Prahu jednak silničním (I/3, D 1) jednak železničním (železniční koridor č. 221 Praha – Benešov).
- Hlavními směry rozvoje jsou bydlení a využití území pro rekreaci. Jsou navrženy nové plochy pro bydlení a využití proluk i převod vhodných chat na trvale obytnou zástavbu. Pro hromadnou rekreaci a sport jsou zachovány všechny trasy a plochy stávající a doplněny dvě nové plochy na okraji zástavby obce.
- Individuální rekreační zástavba není v celém území povolena vzhledem k velkému počtu těchto objektů v celém území. Je jako rekreační kapacita ponechána ve stávajícím rozsahu, ale s redukcí a částečným převodem na trvale obytnou zástavbu v centru sídla.
- Důležitými prvky rozvoje území jsou zároveň rozvoj občanské vybavenosti obecního a komerčního charakteru a vymezení nových ploch pro sport a rekreaci hromadnou. Veškerá stávající občanská vybavenost je zachována.
- Protože je vyjížďka za prací velmi vysoká, určuje ÚP nové plochy pro místní rozvoj pracovních příležitostí.
- Jsou určeny plochy přestavby P1-3. Plocha P1 (stávající rekreační areál Na Ježově) je určena k obytné výstavbě. Plocha P2 (stávající administrativní objekt včetně přílehlého okolí na parcele č. 359/24) je určena k rozšíření občanské vybavenosti veřejné infrastruktury. Plocha P3 (stávající skladový objekt u nádraží Senohraby) je určena jako občanská vybavenost komerční.
- Je navrženo nově hlavní veřejné prostranství (náves) s využitím stávající zástavby a vzrostlé zeleně na Hlavní ulici. V zástavbě jsou navrženy další čtyři menší veřejná prostranství s veřejnou zelení a dětskými hřišti rovnoměrně rozmístěná v sídle.
- Stávající vzrostlá veřejná, lesní i soukromá zeleň mezi zástavbou je plně zachována jako jeden z charakteristických prvků sídla.
- Stávající zemědělský půdní fond na severozápadě a jihozápadě zůstává zachován pro zemědělské využití a jako součást krajinného rázu.

- ❑ Pro rozvoj obce je zásadním způsobem určující zachování krajinného rázu, kde jsou zatím v určitém rovnovážném vývoji zachovány přírodní prvky původní krajiny a zastavěné území. ÚP zachovává všechny přírodní prvky území a doplňuje systém ÚSES, VKP a lesů navrhovanými plochami smíšené zeleně i lesního typu a interakčními prvky pro zachování různorodosti vzrostlé zeleně.
- ❑ Pro zachování krajinného rázu i rekreačního potenciálu území jsou nejdůležitější les Hláška (nadregionální biocentrum RC 964) a údolí Mnichovky a Sázavy (evropsky významná lokalita EVL Natura 2000 – Dolní Sázava). Tato území jsou plně zachována bez jakéhokoliv nového funkčního využití.
- ❑ Pro zastavěné a zastavitelné území je navržen systém izolační a segregáční (ochranné) zeleně jako přechodové zóny mezi sídlem a krajinou.
- ❑ Nově jsou navrženy protierozní prvky proti splachům a přívalovým dešťovým vodám ve formě nových mezí, zatravnění nebo ozelenění svažitéch ploch a retenční nádrže.
- ❑ Stávající dopravní a technická infrastruktura zůstává zachována, je doplněna dle potřeby (rozšíření ČOV, místní komunikace, přeložky el. vedení a nové trafostanice apod.).
- ❑ Stávající dopravní terminál je zachován a je navrženo jeho rozšíření u nádraží Senohraby hlavně parkovacích ploch automobilů a případně zastávek autobusů.
- ❑ ÚP zpracovává do území rozšíření silnice I/3. Negativní vlivy dopravy eliminuje nově navrženou izolační a ochrannou zelení s terénními úpravami a protihlukovými stěnami.

C.2 FUNKČNÍ (PLOŠNÉ) USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Podmínky pro funkční využití území nejsou stanoveny monofunkčně, ale vždy s možností využití ploch a staveb polyfunkčně – viz kap. F.

Bydlení

- Hlavní rozvíjející se funkcí v sídle je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním. Navrženy jsou plochy pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu.
- Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, hlavně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území. Největší nové plochy jsou navrženy na severní a jižní straně sídla.
- Funkční využití je navrženo s ohledem na vhodné sousedství a provázanost lokalit z hlediska podmínek pro kvalitní obytné prostředí a proto je doplněno souvisejícími podmínkami pro dopravní a technickou infrastrukturu.
- Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny.
- Součástí ploch pro obytnou zástavbu musí být plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.
- Nové lokality bydlení jsou navrženy v těchto typech:
Bi – bydlení v rodinných domech městské a příměstské
SV – smíšené obytné- venkovské
SR – smíšené obytné a rekreační

Občanské vybavení

- Stávající občanská vybavenost a zejména občanská vybavenost veřejné infrastruktury se plně zachovává.
- Nová občanská vybavenost veřejné infrastruktury je navržena včetně veřejného prostranství v centru Senohrab.
- Nová komerční občanská vybavenost je navržena u hlavní dopravní trasy v obci komunikace III/6031 – ul. Hlavní.
- Plochy pro občanskou vybavenost pro sport a rekreaci jsou umístěny nově jako rozvojové území v návaznosti na stávající zástavbu a infrastrukturu na východní a západně straně.
- Podmínky pro funkční využití ploch jsou stanoveny pro občanskou vybavenost vícefunkčně na plochách občanské vybavenosti komerční (OM) mohou být umístěny prostory pro občanskou vybavenost komerční (OV) nebo pro sport a rekreaci (OS). Platí to přiměřeně i obráceně.

- Další plochy a zařízení pro občanskou vybavenost mohou být umísťovány v plochách obytné zástavby (Bi) a smíšených (SV) při respektování podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Nové lokality občanské vybavenosti jsou navrženy v těchto druzích:
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS – občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení

Výroba a podnikání

- Stávající výrobní a skladové plochy menšího rozsahu v území jsou zachovány a respektovány.
- Pro zvýšení počtu pracovních příležitostí jsou nově navrženy plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD) a smíšené výrobní plochy.
- Nové plochy jsou umístěny u silnice I/3 a komunikací III. třídy z valné většiny mimo zastavěné území obce z hygienických a prostorových důvodů.
- Vzhledem k malému podílu zemědělsky obhospodařovaných ploch ve správním území obce nejsou navrhovány plochy pro zemědělskou a potravinářskou výrobu.
- Podmínky využití výrobních ploch jsou stanoveny tak, aby nedošlo k negativním vlivům na okolní zástavbu.
- Nové lokality výroby jsou navrženy v těchto druzích:
VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
VS – plochy smíšené výrobní

Rekreace

- Stávající plochy pro sport a hromadnou rekreaci jsou plně zachovány beze změny účelu.
- Část ploch individuální rekreační zástavby uvnitř zastavěného území obce je možné převést na trvale obytnou zástavbu nebo i na občanskou vybavenost.
- V celém území jsou zachovány a doplněny cyklistické trasy, turistické a naučné stezky (Ladův kraj).
- Dle ZÚR SK nejsou v území navrženy žádné plochy pro nové individuální rekreační objekty, pouze je zachováno a navrženo ubytování pro hromadnou rekreaci (penziony). Stávající plochy chat ani jednotlivé objekty nesmí být rozšiřovány.

Veřejná infrastruktura

- Plně je zachována stávající silniční síť I. a III. třídy, jsou zachovány všechny místní a účelové komunikace.
- V nových lokalitách je doplněna dopravní a technická infrastruktura mimo dvou ploch obytné zástavby Bi 52 a Bi 60, kde bude upřesněna územními studii.
- ÚP převzal ze ZÚR SK koridor rozšíření silnice I/3 a upřesnil jej (DS).
- Je navrženo rozšíření parkovacích a dopravních ploch terminálu u nádraží Senohraby (DS).
- Při nárůstu kapacit v území je navrženo rozšíření ČOV a nové trafostanice.
- S rozvojem obce je navrženo dle potřeby rozšíření všech technických sítí.
- Pro údržbu obce jsou navrženy nové plochy technického zázemí obce (TX).
- Nové plochy a lokality jsou navrženy v těchto typech:
DS – dopravní struktura silniční
Ti – technická infrastruktura
TX – technické zázemí obce

C.3 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a její celkový ráz historické i novodobé zástavby.
- V zastavěných částech území bude respektován ulicový ráz zástavby.

- Výška zástavby se bude zásadně řídit výškou okolních objektů podle typu zástavby (historické jádro obce, vilová zástavba 1. pol. 20. století, novodobá zástavba, chatařské osady, rekreační území transformované obytné).
- Výška zástavby je navržena nejvyšší v oblasti vilové zástavby, střední v novodobé a transformované obytné zástavbě až po nejnižší jednopodlažní zástavbu na okrajích obce nebo chatové osady, kde přechází sídlo do volné krajiny.
- Stávající zástavba ve volné krajině a v lesích nesmí být žádným způsobem zkapacitňována nástavbami, dostavbami nebo stavebními úpravami, nesmí být žádným způsobem zvyšována.
- V území nejsou povoleny nové obytné domy, řadová a hnízdomá zástavba.
- V území se nestanovuje přesná prostorová struktura zástavby s ohledem na morfologii terénu a návaznost na okolní zástavbu včetně dopravní a technické infrastruktury. Platí pro určité lokality tyto podmínky:
 - stavby s vazbou na veřejná prostranství při jeho obvodu musí být orientovány směrem do veřejného prostranství a tím je hmotově spoluvytvářet
 - rozptýlená struktura stávající zástavby musí být zachována bez přestaveb zasahujících neorganicky do těchto ploch (např. řadové rodinné domy, bytové domy, výstavba druhého rodinného domu na stávajícím pozemku atp.)
 - přestavby, dostavby nebo nové stavby ve stávajícím zastavěném území musí respektovat stávající uliční čáru a osazení objektu na pozemku (podélné nebo příčné vůči uliční čáře) jako stávající objekty
 - v nově zastavitelných částech území sídla je povolena pouze zástavba solitérních RD event. dvojdomků
- U nových výrobních objektů a objektů občanské vybavenosti musí být dodržena stanovená velikost zastavěné plochy jednoho objektu (dle kapitoly F), je však možné je spojit jednopodlažními krytými koridory nebo chodbami.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. F).

C.4 USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDLENÍ ZELENĚ

- Původní okrouhlicová náves s památným stromem a zvoničkou, resp. její zachovaná část je plně respektována.
- Stávající veřejná zeleň je plně zachována v celé obci v současném rozsahu včetně stromořadí u fotbalového hřiště a na Hlavní ulici, lesní a nelesní zeleně v plochách zástavby.
- ÚP doplňuje veřejnou zeleň podél stávajících komunikací v obci i mimo ni ve formě alejí nebo stromořadí. U nových komunikací musí být zeleň součástí stavby uváděné do provozu.
- Veřejná zeleň jako samostatné plochy jsou navrženy hlavně v centru obce, u retenčních nádrží a na veřejných prostranstvích.
- Veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých, parkování.
- Nová veřejná prostranství:
 - PV 51 – veřejné prostranství u ul. U transformátoru s retenční nádrží dešťových vod
 - PV 52 – veřejné prostranství na Hlavní ulici s využitím stávající parkové zeleně
 - PV 53 – ul. Klánovka, veřejné prostranství s dětským hřištěm
 - PV 54 – veřejné prostranství s volnou hrací travnatou plochou u ul. Nad Stráněmi
 - PV 55 – veřejné prostranství s dětským hřištěm u ul. Školní
- Zástavba obce stávající a navrhovaná je na přechodu do volné krajiny doplněna izolační a segregací zelení (ZO), jejíž výsadba u nové zástavby je podmínkou pro její realizaci.
- Součástí sídelní zeleně je i soukromá zeleň zahrad (ZS), která je v ÚP zachována a tvoří přechodové a separační plochy mezi obytnou zástavbou a plochami s jinou funkcí (výrobní plochy, občanská vybavenost, dopravní plochy atp.). Soukromá zeleň v této funkci nesmí být nově zastavována.

- V nově navržených zastavitelných plochách a přestavbovém území budou provedeny plochy zeleně na veřejných prostranstvích minimálně v rozsahu dle podmínek v kapitole f) při uvedení staveb do užívání a provozu.
- U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50 % a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověké dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím (např. sucho, velké mrazy atp.). Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru lokality.

C.5 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH, PLOCH PŘESTAVBY, ETAPIZACE

Vymezení ploch

V tabulkovém přehledu jsou uvedeny zastavitelné i nezastavitelné navrhované plochy včetně označení změn a přestaveb. Příklady využití a předběžné kapacity jsou jen orientační, nejsou závazné.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP SENOHRABY

Katastrální území SENOHRABY

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
BI51	0,28	Na Ježově	zahrady	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	7,55	obytné území 2-3 RD	Z26
BI52	3,04	Pod Ježovem	ZPF orná, ZPF - travní porost, zahrada			obytné území 25-30 RD	Z26
BI53	0,20	ul. Na Ježově	zahrada			obytné území 1-2 RD	Z42
BI54	0,14	pod hotelem	zahrada			obytné území 1 RD	Z43
BI55	0,29	ul. Sokolská	PUPFL			obytné území 1-2 RD	Z8,9
BI56	0,08	ul. Hlavní	zahrada			obytné území 1 RD	Z44
BI57	0,09	ul. Krátká	zahrada			obytné území 1 RD	Z45
BI58	0,34	ul. Nad Stráněmi, Na Pískovně	zahrada, ZPF orná			obytné území 3-4 RD	Z27
BI59	0,30	ul. Na Požáru	zahrada			obytné území 2-3 RD	Z46
BI60	2,79	Nad žlábký	ZPF orná			obytné území 25-30 RD	Z28
OV51	0,34	ul. Hlavní	administrativní objekty	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	0,34	sociální péče, dům pro seniory, obecní úřad	Z33/ P2

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P		
OM51	0,03	nádraží	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,03	ubytování, veřejné stravování	Z15/ P3		
OS51	0,95	ul. K Ježovu	zahrada, ZPF orná	Občanské vybavení - tělovýchovné a sportovní zařízení	2,19	sportovní a rekreační plochy, zázemí	Z38		
OS52	1,24	Hrušov	ZPF orná, ZPF - travní porost			sportovní a rekreační plochy, zázemí	Z25		
SV51	0,42	ul. U Transformá- toru	zahrada, ZPF travní porost	Smíšené obytné - venkovské	2,55	smíšené obytné území 2-3 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z47		
SV52	0,12	ul. Malostranská	zahrada			smíšené obytné území 1 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z48		
SV53	0,44	ul. Klánovka	ZPF orná			smíšené obytné území 2-3 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z49		
SV54	0,15	ul. K Ostrůvku	zahrada			smíšené obytné území 1 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z50		
SV55	0,38	u nádraží	zahrada			smíšené obytné území 2-3 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z17,18		
SV56	1,04	ul. Na Ježově	hromadná rekreace			smíšené obytné území 8-9 RD s prostory pro podnikání	Z22/ P1		
SR51	0,07	ul. Školní	zahrada				0,07	smíšené obytné území 1 RD	Z51
DS51	0,56	Senohraby - západ	ostatní plocha			Dopravní infrastruktura - silniční	1,46	rozšíření komunikace I/3	Z61
DS52	0,14	železniční nádraží Senohraby	ostatní plocha	Dopravní infrastruktura - silniční	rozšíření záchytného parkoviště	Z62			
TI51	0,10	u ČOV	ZPF orná	Technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,10	rozšíření stávající ČOV	Z52		

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
TX1	0,06	ul. Hlavní, u silnice I/3	ZPF orná	Technická infrastruktura - technické zázemí obce	0,06	zázemí pro technickou obsahu obce	Z53
VD 51	0,44	ul. U Dálnice	ZPF - travní porost	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	0,44	plocha pro drobnou výrobu	Z12
VS 51	0,35	Na Jablonce	ZPF - orná, travní porost	Plochy smíšené výrobní	1,50	1-2 provozy výrobní a skladové, eventuelně s ubytováním pracovníků	Z24
VS 52	1,15	Na Jablonce	ZPF - orná, travní porost			3-5 provozy výrobní a skladové, eventuelně s ubytováním pracovníků	Z23
PV 51	0,50	ul. U Transform átoru	ZPF - orná, travní porost	Veřejná prostranství	1,79	veřejné prostranství s městským mobiiliářem, veřejnou zeleň, informační systémy, parkování, vodní plocha	Z30
PV 52	0,52	ul. Hlavní (bývalá Igra)	ostatní plocha			nové veřejné prostranství obce, veřejná zeleň, zpevněné plochy, parkoviště	Z32
PV 53	0,14	ul. Klánovka	ZPF - orná			veřejná zeleň, městský mobiliář, dětské hřiště	Z37
PV 54	0,46	ul. Nad Stráněmi	ZPF - orná			veřejná zeleň, městský mobiliář, dětské hřiště	Z27
PV 55	0,17	ul. Školní	ZPF - travní porost			veřejná zeleň, městský mobiliář, dětské hřiště, pobyťová travnatá plocha	Z5
CELKEM k.ú. Senohraby					17,32		

NEZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP SENOHRABY**Katastrální území SENOHRABY**

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z přestavby - P/
ZV 51, PV6	0,29	u přemostění silnice I/3	ZPF- orná, travní porost	Veřejné prostranství - veřejná zeleň	0,34	veřejná zeleň, pěší cesta	Z23,24
ZV 52, PV7	0,05	ul. U Transformátoru	ZPF- orná, travní porost			veřejná zeleň, městský mobiliář, břehové porosty	Z60
ZO 51	0,65	Senohraby - severozápad	ZPF- orná	Zeleň ochranná a izolační	3,26	ochranná a segregační zeleň, krajinotvorný prvek	Z29
ZO 52	0,59	Senohraby - západ	ostatní plocha			ochranná a segregační zeleň	Z54
ZO 53	0,40	Senohraby - západ	ostatní plocha			ochranná a segregační zeleň	Z55
ZO 54	0,43	Senohraby - západ	ostatní plocha, ZPF- orná, travní porost, zahradka			ochranná a segregační zeleň	Z56
ZO 55	0,09	Senohraby - západ	ZPF - orná			izolační a segregační zeleň mezi krajinou a zástavbou	Z24
ZO 56	0,09	ul. U Dálnice	ZPF- travní porost			ochranná a segregační zeleň, krajinotvorný prvek	Z12
ZO57	0,84	Nad žlábký	ZPF- orná, travní porost			izolační a segregační zeleň mezi krajinou a zástavbou	Z31
ZO58	0,17	Senohraby - západ	ZPF - orná, travní porost			izolační a segregační zeleň mezi krajinou a zástavbou	Z63
NZ-T51	3,00	Na Plácku	ZPF- orná	Plochy zemědělské - trvalý travní porost	9,08	protierozní opatření	Z57
NZ-T52	6,08	Na vršku	ZPF- orná			protierozní opatření	Z58
VV51	0,04	ul. U Transformátoru	ZPF- travní porost	Plochy vodní a vodohospodář ské	0,14	opatření k zadržování vody v krajině	Z35
VV52	0,10	Vávrův palouk	ZPF- travní porost			opatření k zadržování vody v krajině	Z59

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z přestavby - P/
NSI 51	0,93	Senohraby - severozáp ad	ZPF- orná	Nezastavěná smíšená- lesní	0,93	ochranná a segregační vysoká zeleň, krajinotvorný prvek	Z29
CELKEM nezastavitelná plocha k.ú. Senohraby					13,75		

ETAPIZACE

Etapizace se nevymezuje, protože jednotlivé funkční plochy a celky tvoří relativně samostatné celky bez přímé návaznosti a v území je zajištěna dopravní dostupnost těchto ploch a z větší části i jejich technické vybavení.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silnice I. třídy

Komunikace I. třídy I/3 Mirošovice- Benešov je v ÚP plně respektována.

V ÚP je upřesněn koridor šířky 110 m pro rozšíření komunikace uvnitř koridoru dle platných ZÚR Středočeského kraje. Zároveň je v ÚP navržen podél této komunikace pás izolační a ochranné zeleně (ZO 52, 53, 54), ve kterém je možné umístit případně potřebná protihluková zařízení.

Veškerá dopravní napojení na silnici I/3 musí být řešena prostřednictvím stávajících komunikací nižší třídy, nikoliv přímým napojením na I/3.

Silnice III. třídy

Hlavní dopravní systém tvoří v území silnice III. třídy, tato silniční síť je stabilizována a v ÚP plně respektována. Tvoří ji komunikace:

III/6031 Pyšely – Pětihosty – Senohraby

III/0312 Senohraby – Zaječice

III/3352 Mirošovice- Senohraby

Hlavní dopravní napojení obce, tj. komunikace III/6031 je v území stabilizována beze změn. Při průchodu obcí musí být doplněna pěším alespoň jednostranným chodníkem.

Místní komunikace

Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.

Nové rozvojové plochy a plochy přestavby jsou dostupné pomocí stávajícího systému místních komunikací napojených na komunikaci III/6031, která zůstává hlavní komunikací v obci. V lokalitách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie, bude jejich součástí návrh dopravní infrastruktury.

Nové komunikace a stávající rekonstruované komunikace budou řešeny jako místní komunikace kategorie C a D.

- V kategorii C bude pro nové komunikace min. šíře veřejného prostoru 10,0 m, a pro rekonstruované min. šíře 8,0 m. Součástí těchto komunikací musí být vždy 2 jízdní pruhy, pás

zeleně, a alespoň jednostranný chodník. Do šířky komunikací se zahrnují i potřebné terénní úpravy, opěrné zidky nebo mostky.

- V kategorii D bude pro nové komunikace min. šíře veřejného prostoru 9 m. Pro rekonstruované min. šíře 8,0 m u obousměrných a min. šíře 6,5m u jednosměrných. Součástí musí být mimo jízdních pruhů veřejná zeleň, parkovací místa a zpomalovací prvky.
- Pro stávající komunikace – ulice v zastavěném území platí v případě rekonstrukcí a úprav požadavky na zvýšení bezpečnosti, průjezdnosti a zachování nebo doplnění zeleně. Rekonstrukce a úpravy stávajících místních komunikací musí být prováděny jako dvoupruhové, obousměrné v minimální šířce místní komunikace – vozovky 4,5 m. Pokud to stávající místní poměry neumožňují, musí být šířka místní komunikace – vozovky minimálně 3,5 m. Vyhnutí vozidel musí být zajištěno ve vzdálenosti 100 – 200 m, musí být upraveno parkování. Podmínky jsou stanoveny ČSN z důvodu průjezdu vozidel hasičských záchranných sborů a zároveň pro průjezd vozidel záchranné služby a svozu odpadků Výjimečně mohou být tyto komunikace jednosměrné.
- nové jednosměrné komunikace mohou být uplatněny pouze výjimečně, v odůvodnitelných případech
- V žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány. Pro zlepšení průchodnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojížděnou část komunikace na úkor pozemků v osobním vlastnictví. Pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky.
- V plochách liniové zeleně musí být ukládány inženýrské sítě tak, aby byla umožněna výsadba střední a vysoké zeleně, inženýrské sítě mohou být ukládány v komunikacích.

Dopravní vybavenost

- Přes komunikaci I/3 vede most místní komunikace. Další mosty na komunikaci III/6031 vedou přes železniční koridor a potok Mnichovka.
- Pod železničním koridorem vede na severu a na jihu území dvojice tunelů. Severní tunel je průjezdný. Oba tunely jsou zdvojené a umožňují průtok Kunovického potoka na severu a bezejmenného přítoku Mnichovky na jihu.
- Na jihu území v prostoru obecní plovárny se nachází sezónní přívoz přes řeku Sázavu do obce Zlenice.
- autobusové zastávky jsou stabilizované, v prostoru přestupního terminálu u žel. nádraží Senohraby mohou být rozšířeny.
- další dopravní vybavenost není navržena

DOPRAVA V KLIDU

Stávající parkoviště jsou stabilizována u čerpacích stanic na komunikaci I/3.

- Je navrženo rozšíření stávajícího záchytného parkoviště u železniční stanice Senohraby (DS 52).
- Parkování vozidel v navržené obytné zástavbě se stanovuje na minimálně 2 stání na pozemku 1 RD (rodinného domu), pokud má RD jeden byt. Na každý další byt je nutné doplnit 1 stání na vlastním pozemku. Zároveň musí být na vlastním pozemku alespoň 1 parkovací stání pro návštěvníky. Parkovací stání pro návštěvníky mohou být řešena navíc na obytné ulici, min. 1 parkovací stání na 4 RD. Ve stávající zástavbě je nutné upravit a doplnit parkovací místa dle možností.
- Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou.
- Pro plochy výroby, výrobních služeb, servisů a dalších podnikatelských aktivit musí být vždy zajištěn počet odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku, počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

- Územím prochází železniční trať č. 221 Praha – Benešov, zařazená do kategorie dráhy celostátní. Na trati se nachází železniční stanice a nádraží Senohraby.
- Nepředpokládají se žádné úpravy nebo rozšiřování, trať je stabilizována, zrekonstruovaná jako železniční koridor.

HROMADNÁ DOPRAVA

- Území obsluhuje a nadále bude obsluhovat systém pražské integrované dopravy PID.
- Nejrychlejším napojením na Prahu je železniční spojení v návaznosti na systém P+R s parkováním u nádraží v Senohrabech a příjezd k tomuto nádraží autobusovou linkou PID.
- ÚP nepočítá s žádnými novými plochami nebo úpravami pro hromadnou dopravu mimo rozšíření parkoviště P+R u nádraží Senohraby.

PĚŠÍ A CYKLOTURISTICKÉ STEZKY A TRASY

- Přes území prochází cykloturistická trasa č. 0030 Nespeky – Pyšely – Pětihosty – Senohraby vedoucí po místních komunikacích a účelových komunikacích. Druhá cyklotrasa č. 0020 Zlenice - Hláska zříc. - Mirošovice vede hlavně po účelových komunikacích a krátký úsek po komunikaci III/6031.
- Územím prochází několik turistických tras a naučná stezka NS Vodnické vycházky. Turistické trasy tvoří okruhy v rámci svazků obcí Ladova kraje a spojují tak významné turistické cíle, jímž je v obci Senohraby např. žlutá trasa, která spojuje nádraží Senohraby se zříceninou hradu Zlenice.

ŘÍČNÍ DOPRAVA

Doprava po řece Sázavě zůstane pouze rekreační. Stávající přívoz v lokalitě RN1 zůstává zachován. Stávající tábořiště vodáků na Sázavě (Poddubí- outdoor centrum) zůstává zachováno.

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1 PITNÁ VODA

Pitná voda bude sloužit pro pokrytí potřeb vody pro obyvatele, občanskou vybavenost všeho druhu, pro pracovníky ve všech sférách výroby.

Obec má vybudovaný veřejný vodovod, který je napojený na přivaděč pitné vody ze Želivky (přivaděč Javorník - Benešov) přes vodojem Dub (Čtyřkoly) do vodojemu Peleška. Zdroj má zaručenou stálou kvalitu a dostatečné množství vody pro uvažovaný rozvoj obce. Vodojem Peleška umožňuje zásobování celých obcí Senohraby a Mirošovice. Oba vodojemy jsou navzájem propojeny, výtlačné potrubí je připojeno na oba vodojemy, ovládání čerpadel výtlačku je přepojeno do nového vodojemu.

Místní vodovod pro obec Senohraby je realizován na 90% zastavěného území obce, zbytek nenapojeného území je zásoben z vlastních studní. Vzhledem k velkým výškovým rozdílům je území rozděleno na tři tlaková pásma. Hranici pásem tvoří železniční trať. Tlak je regulován v armaturní šachtě před průchodem pod železniční trať. Celý tento systém zůstává plně zachován.

Místní vodní zdroje:

Jako zdroj užitkové vody je možné využít 5 studní na severozápadě obce s kapacitou 25m³/den. Voda ze studní nesmí být nikde propojena s vodovodem dodávajícím pitnou vodu z VDJ Peleška.

Rozvoj obce:

Stávající vodojem Peleška a hlavní zásobovací řady jsou dostatečně kapacitní pro rozvoj obce.

Nové vodovodní řady pro novou zástavbu, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových ploch je nutno posoudit profily stávajících rozvodných řadů, na které budou nové lokality napojeny. Nově budou také napojeny stávající chaty (~30 objektů), které budou převedeny na RD. Stávající chatové oblasti nebudou nově připojovány na veřejný vodovod. Zůstanou zásobovány z místních zdrojů.

Odběr požární vody pro vnější zásah je zajištěn z veřejného vodovodu přes požární hydranty, které jsou osazeny na vodovodních řadech. Při rozšiřování zásobní sítě budou na nových řadech osazovány požární hydranty po 200m.

Dále je možnost využití zásoby požární vody ze Senohrabského rybníčku - umělá vodní nádrž, která slouží i jako požární nádrž.

D.2.2 KANALIZACE

Splaškové odpadní vody

Obec má vybudovanou síť splaškové kanalizace a ČOV. Na stávající splaškovou kanalizaci a ČOV je připojena převážná část obce. S ohledem na konfiguraci terénu v celé obci je systém splaškové kanalizace proveden především jako gravitační, s malým podílem tlakových stok. Výtlačná potrubí jsou napojená do gravitačních stok. Splašková kanalizace je svedena do stávající ČOV.

Převážná část obce Senohraby bude napojena na splaškovou kanalizaci, která bude přivedena na ČOV. Nová zástavba (včetně administrativního zázemí výroby) a chaty, které budou převedeny na RD mají povinnost být napojeny na splaškovou kanalizaci.

Na splaškovou kanalizaci nebudou napojeny plochy označené v ÚP jako RI (stávající chatová zástavba). Plochy VS 51 a VS 52 musí mít pro výrobu samostatně řešenou likvidaci splaškových vod.

ČOV zajišťuje likvidaci splaškových vod ze Senohrab a Hrusic. Čistírna má kapacitu 2 200 EO. Ze Senohrab je napojeno 1 060 obyvatel, z Hrusic 525 obyvatel. Volná kapacita cca 367 EO pro obě obce. Momentálně platí rozdělení kapacity 1 200 EO pro Senohraby a 900 EO pro Hrusice.

Při předpokládaném rozvoji území obou obcí bude nutno stávající ČOV Senohraby rozšířit a intenzifikovat. Pokud bude dosaženo předpokládaného navýšení dle výhledu, bude nutné zvětšení kapacity ČOV na 3400 EO (navýšení o 1200EO).

Dešťové vody

Odvod dešťových vod ze zastavěného území v Senohrabech využívá staré stoky sloužící pro odvodnění hlavních komunikací. Jako přirozený odvodňovač v území funguje bezejmenný přítok Kunického potoka protékající obcí včetně požárního rybníčku v jádru původní zástavby.

U všech nemovitostí je nutné upřednostnit zasakování dešťových vod ze střech a zpevněných ploch na vlastním pozemku, pokud to hydrogeologické podmínky dovolí. V opačném případě navrhnout retenční nádrže s postupným odtokem vod do drenážních těles- např. v zelených pásích nebo plochách.

Nové komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňující alespoň částečné zasakování a se zasakováním v jímkách, podélných vsakovacích žlabech při kraji ploch atp.

V případě zaústění do vodoteče nebo zasakování do terénu budou na kanalizacích ze zpevněných ploch a komunikací osazeny odlučovače ropných látek.

Z hlediska splachů bylo vyhodnoceno erozní působení na svažitých pozemcích ZPF a bylo navrženo zatravnění a nové meze v oblasti Na plácku.

Byly identifikovány dvě oblasti s výraznou konfigurací terénu, kde bylo navrženo vybudování retenční (akumulační) nádrže dešťových (přívalových) vod jako opatření pro zvýšení retence území. Pro oblast mezi Ježovem a hotelem S.E.N. byla retenční nádrž umístěna na ploše VV 51 v lokalitě ul. U Transformátoru. Pro oblast Žlábký- Vávřův palouk byla retenční nádrž umístěna na ploše VV 52.

D.2.3 ELEKTRICKÁ ENERGIE

Řešeným územím neprochází trasy linek soustav VN 400 kV a 110 kV. Řešené území je napájenou venkovní vedením VN 22 kV na západní straně obce z rozvodny Benešov (Stránčice). Stávající zásobování el. energií z tras linek 22 kV je dostatečné pro stávající stav i rozvoj území. Při předpokládaném rozvoji dle návrhu ÚP bude nutná rekonstrukce některých stávajících TS, spočívající ve výměně TS za výkonově větší, včetně návrhu nových TS.

Pro posílení sítě rozvodů VN a NN je nutné provést:

- a) úpravu výkonu stávajících trafostanic TS 1, TS 6 až TS 12
- b) vybudovat nové trafostanice
 - TS 15 – lokalita BI 51, BI 52, BI 54, OS 51, PV 51, SV 51
 - TS 16 – lokalita VS 51, VS52
 - TS 17 – lokalita BI 58, BI 60, PV 54
 - TS 18 – lokalita OS 52

Celkový nárůst spotřeby el. energie v území je cca 2 219 kW, tomu musí být průběžně přizpůsoben systém budování místní sítě. Veškeré nové nebo rekonstruované trasy VN a NN v zastavěném a zastavitelném území musí být realizovány kabely v zemi.

Stávající trafostanice bez nebo s navýšeným výkonem jsou ponechány na stávajících místech. Nové trafostanice jsou navrženy pokud možno v těžišti spotřeby, v další podrobnější dokumentaci může být jejich umístění upřesněno.

Pro výstavbu v lokalitách BI 52, BI 60 a PV51 je nutné provést přeložku venkovního vedení 22 kV do země, a osadit 2 nové trafostanice.

Veřejné osvětlení v zastavěném území obce musí být doplněno dle platných předpisů, v zastavitelných územích je jeho provedení podmínkou zahájení provozu. Všechny rozvody veřejného osvětlení musí být provedeny zemními kabely. Doporučuje se využít energetické zdroje s minimální spotřebou a ekologicky šetrné.

D.2.4 ZEMNÍ PLYN

Obec Senohraby je v současnosti plně plynofikována. Zemní plyn je přiveden VTL zásobovacím plynovodem DN 80 PN 40 od obce Pětihosty, napojeným z distribučního plynovodu VTL DN 500. Přípojka VTL je ukončena v regulační stanici VTL-STL RS 120002/1 umístěné v západní části obce za komunikací I/3.

V obci je celkem cca 430 domů. V obci je dále cca 350 chat, z nichž část je plynofikována. Celkový počet osob v obci je cca 1230.

Stávající celková roční spotřeba plynu celkem je 1 077 000 tis. m³. Těmto kapacitám byly přizpůsobeny i provedené plynové rozvody (D 90, D 63 a D 50).

Pro zásobování nových rozvojových ploch je navrženo rozšíření stávajících STL plynovodů novými potrubními rozvody z potrubí LPE těžké řady v dimenzích D 63 (výjimečně D 50). Jedná se celkem o rozvody v délce cca 2100 m. STL přípojky cca 990 m.

Celkem potřeba výkonu RS je tedy 1364 m³/hod, což překračuje teoretický výkon stávající RS o cca 14%.

Ze srovnání požadavků na kapacity STL sítí plynu dané i požadavky nových potřeb dle územního plánu a možností dodávek dle již realizovaných sítí vyplývá, že jejich možnosti dodávek jsou dostatečné.

Teoreticky nedostatečný je výkon stávající regulační stanice plynu VTL-STL 1200/2/1. Je však třeba vzít v úvahu, že bylo počítáno se 100 % plynofikací všech objektů. Ve skutečnosti jsou využívány i jiné zdroje energií (elektrické vytápění, solární energie, spalování dřevních pelet, tepelná čerpadla apod.) Z toho vyplývá, že teoretická potřeba 100 % využití plynu nebude ve skutečnosti dosahována. Je

rovněž možno v případě potřeby řešit problém zvýšením výkonu RS za vyšší výkonovou řadu distribuční plynárenskou firmou

D.2.5 ALTERNATIVNÍ ZDROJE

Vzhledem k zastavěnosti území a krajinnému rázu nejsou v území povoleny plošné fotovoltaické zdroje v krajině. Ze stejného důvodu nejsou povoleny v území ani výškové zdroje ve formě větrných elektráren, protože by vytvořily nevhodnou dominantu v území.

Malé zdroje ve formě fotovoltaických nebo teplovodních panelů mohou být využity u zástavby v sídle (střechy), ale nesmí mít negativní dopad na vzhled historické zástavby a nesmí tvořit nevhodné sousedství památkově chráněným objektům.

Alternativní zdroje ve formě tepelných čerpadel všech druhů geologických vrtů nebo uložení do země nejsou ÚP regulovány, jejich využití se řídí platnou legislativou.

Technická zařízení alternativních zdrojů musí být vždy umístěna mimo veřejná prostranství, veřejné prostory a veřejné plochy zeleně.

D.2.6 ELEKTRONICKÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Místní telekomunikační rozvody jsou začleněny do uzlového obvodu ÚTO Říčany, atrakční obvod Senohraby s digitální ústřednou o dostatečné kapacitě. Na atrakční obvod jsou napojeny okolní obce Hrusice, Mirošovice, Lomnice, Kaliště a další.

Územím prochází dálkový sdělovací kabel k (ATU) a dálkové sdělovací kabely podél trasy železničního koridoru. Dle ÚAP ORP Říčany nejsou v území evidovány trasy radioreléových paprsků RSS.

V obci funguje síť Telefonica O2, která bude plně zachována (televize, rozhlas, internet).

V západní části správního území obce se na vrchu Peleška nachází základová stanice LTE č. 281 a č. 282 – věž společnosti T-Mobile. Jedná se o síť rychlého mobilního internetu.

Napojení „bezdrátové“ – vzduchem je v obci možné, záleží na volbě operátora investorem.

Všechny nové trasy musí být provedeny kabelem v zemi, doporučují se pro rekonstrukce a nové trasy optické kabely vzhledem k nárůstu potřeb všech fyzických a právnických osob.

D.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady se bude v území nadále řešit vyhláškou obce č. 11/2011.

Skládka zeminy a částečně inertního materiálu na vrchu Peleška musí být asanována.

V nových lokalitách zástavby budou v rámci územních studií vymezeny plochy pro tříděný odpad dle potřeby.

D.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

D.3.1 OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ÚP plně zachovává stávající vybavenost veřejné infrastruktury (plochy OV 1-5 a OS 1-3):

- 1) Obecní úřad
- 2) Obecní knihovna (v obecním úřadu)
- 3) Požární zbrojnice
- 4) Pošta
- 5) Lékařský dům (praktický lékař pro děti i dospělé a dorost)
- 6) Základní škola

- 7) Mateřská škola
- 8) Dětské hřiště u základní školy a mateřské školy
- 9) Fotbalové hřiště (tenisový kurt, volejbalový hřiště)
- 10) Víceúčelové hřiště a dětské hřiště – u ZŠ a MŠ
- 11) Tělocvična TJ Sokol
- 12) Přírodní koupaliště na Sázavě
- 13) Lyžařský běžecký areál s chatou Vávrák

Nově se navrhuje občanská vybavenost v centru obce- prostor pro správu území, sociální a zdravotnické služby (OV51).

Pro sport a rekreaci jsou navrženy plochy OS51 a OS52. Plocha OS51 navazuje na hotelový areál, plocha OS52 využívá rekreační potenciál údolí potoka Mnichovky (vnější hřiště, pobytové louky, externí plochy pro cvičení, wellness nebo fitness, sportovní hala pro různé míčové hry a squash aj.). Tyto prostory bude možné využít i pro kulturní a společenské akce.

Pro další občanskou vybavenost veřejné infrastruktury a komerční mohou být využity prostory nebo samostatné nové objekty v plochách (BI, BV,RI, RN, SV, SR OM – viz kap. F).
Pro komerční občanskou vybavenost je navržena přestavbou plocha OM 51.

D.3.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP zachovává plně obě historická veřejná prostranství včetně veřejné zeleně tj. náves s kapličkou a památným stromem a veřejnou zeleň v místě křižovatky ul. Hlavní a Ve Vilách.

ÚP stabilizuje plochy pro pobytové louky a plochy pro koupání u řeky Sázavy (RN 1, RN 2).

V rámci zvyšování obytného standardu území jsou navrženy nová veřejná prostranství (PV51-55) a plochy veřejné zeleně (ZV51,52)

Všechna veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně musí být veřejně přístupné bez oplocení, mimo dětských hřišť, kde je možné provést průhledné oplocení do výšky 1,2 až 1,5 m.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V NÁVAZNOSTI NA ZÚR A DŘÍVE ZPRACOVANOU DOKUMENTACI

Řešené území je dle ZÚR zahrnuto do krajinného typu U50 – krajina příměstská, pro kterou jsou stanoveny cílové charakteristiky krajiny a územní podmínky pro její zachování nebo dosažení:

Základní charakteristika - charakteristický fenomén příměstské krajiny představuje její výrazné polyfunkční využití, které se promítá do uspořádání území. V daném případě se jedná o podtyp příměstské krajiny v centrech a osách osídlení, jeho části jsou zasaženy civilizačními jevy.

Požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá ve vytváření kvalitního prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra osídlení.

ÚP Senohraby vytváří podmínky pro dlouhodobou i krátkodobou rekreaci obyvatel:

- vymezuje nové plochy pro ubytování a stravování (OM51) a plochy pro sport a rekreaci (OS51, OS52);
- navrhuje změnu využití území z plochy S (sport) a CR (cestovní ruch) na plochy rekreační na přírodních plochách (RN1, RN2). Jedná se o říční lázně umístěné v regionálním biocentru a vodácké tábořiště u lokality OM5;
- ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení.

Navrženy jsou plochy změn a úprav v krajině s cílem zlepšení ekologické stability území:

- respektován nadregionální biokoridor NRBK K61 Štěchovice – Chraňbožský les včetně ochranné zóny; regionální biocentrum RC 964 Hláska vložené v trase nadregionálního biokoridoru a regionální biokoridory RK 1288 Hláska – Tojček a RK 1287 Hláska – Ostrá Skála;
- pro regionální biokoridory je převzato vymezení koridorů dle ZÚR Středočeského kraje, v dalším stupni dokumentace (projekt ÚSES) bude možno v tomto vymezeném pásu biokoridory dále zpřesňovat;
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru, regionální biocentrum, lokální biokoridory a významné krajinné prvky jsou upřesněny v návaznosti na sousední obce při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů, dle aktuálního stavu krajiny a dle hranic katastrální mapy;
- prověřeny byly možnosti pro zvýšení ekologické stability území, navržena jsou zejména protierozní a vodohospodářská opatření zvyšující retenční schopnost krajiny:
 - o doplnění protierozních mezí; agrotechnická opatření na pozemcích ohrožených vodní erozí; zatravnění části ZPF s vyšší sklonitostí (NZ-T51, NZ-T52);
 - o v plochách smíšených nezastavěného území NS budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;
 - o územním plánem jsou navrženy nové plochy vodní a vodohospodářské - opatření k zadržování vody v krajině (W51, W52);
 - o navrhovány jsou nové plochy k zalesnění či doplnění zelení lesního typu. Plochy jsou zařazené do funkčního využití NSI, NSpl;
 - o v koordinaci s urbanistickým řešením jsou řešeny přechodové zóny sídlo – krajina návrhem ochranné / izolační zeleně. Jedná se o plochy ZO51, ZO52, ZO53, ZO54, ZO55, ZO56, ZO57, ZO58.

Návrhem ÚP Senohraby je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující komplex kulturních lesů s fragmenty přirozených lesních společenstev (dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, suťové lesy, skalní vegetace) na svazích nad Sázavou, Mnichovkou a podél železnice;
- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující údolí vodních toků Mnichovky a jejích přítoků. Porosty lze zařadit mezi ptačincové olšiny, místy potoční olšiny a mezofilní ovsíkové louky;
- krajinný celek zahrnující odlesněnou zemědělsky využívanou krajinu s drobnými lesíky a remízky v oblasti vrchu kopce Peleška, lesní porosty v oblasti Ježova. Plochy s ornou půdou, s ojedinělými doprovodnými liniovými porosty podél cest a v pramenné oblasti drobných vodotečí.
- kulturně historický potenciál krajiny (kaple a památný strom se zvoničkou v centru obce, zřícenina hradu Zlenice v lokalitě Hláska, plovárna Senohraby na soutoku Sázavy a Mnichovky, památník Mistra Jana Husa, vycházkové okruhy Ladova kraje...)

Senohraby leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví (ObKR21) na plošině nad údolím Sázavy, patří do oblasti členitější krajinné struktury s lesy, menšími údolími, místních potoků navazující na údolí potoku Mnichovka. Senohraby leží uprostřed katastru, který se zdvihá z údolí Mnichovky směrem na severozápad. Lesní porosty jsou umístěny hlavně v jihovýchodní části území a na úbočích údolí podél Mnichovky. Celé území je silně urbanizované a málo zemědělsky využívané, protože je morfologicky pestré. Výjimku tvoří pouze zemědělské plochy v západní části území směrem k Pětihostům a Zaječicím oddělené od zastavěných ploch komunikací I/3, která tvoří bariéru v území. Další výraznou bariéru představuje železniční koridor protínající území od severu k jihu.

E.2 PROMÍTNUTÍ KONCEPCE DO PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ)

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí.

Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. f.2).

Plochy nezastavěného území vymezené návrhem ÚP Senohraby jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

(W) plochy vodní a vodohospodářské – zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, včetně související dopravní a technické infrastruktury;

(NZ) plochy zemědělské – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NZ-T) plochy zemědělské s trvalým travním porostem – zahrnují pastviny a louky, pozemky staveb a zařízení související s pastevectvím a lukařením a pozemky navržené k zatravnění včetně související dopravní a technické infrastruktury;

(NL) plochy lesní – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NSx) plochy smíšené nezastavěného území – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití.

Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemně kompromisním smyslu. Index přípustných funkcí:

z – zemědělská (sady), v území je zastoupena mezi jinými, funkce zemědělské prvovýroby; nejedná se o intenzivní formy; v těchto územích plní zemědělství často i mimoprodukční funkce;

p - přírodní, v území je zastoupena mezi jinými přírodní funkce; ochrana přírody musí být respektována i v případě zastoupení dalších funkcí;

v - vodohospodářská, v území je zastoupena mezi jinými funkce vodohospodářská; mohou zde být např. ochranná pásma vodních zdrojů, což má vliv na omezení intenzivních forem zemědělské výroby, údolní nivy s mokřady, záplavové území, apod.;

b - břehové, mezové a ostatní liniová zeleň, v území je zastoupena mezi jinými i tato funkce; mohou zde být břehové a doprovodné porosty podél vodotečí, doprovodné porosty podél komunikací, meze a drobné remízky v polích, apod.;

I - lesní, v území je zastoupena mezi jinými funkce lesní prvovýroby; nejedná se o intenzivní formy; v těchto územích plní lesnictví často i mimoprodukční funkce, např. lesy rekreační, lesy s ochranou funkcí.

V nezastavěném území řešeném územním plánem Senohraby se v menší míře vyskytují plochy zemědělské (NZ) a plochy zemědělské s trvalým travním porostem (NZ-T) a to stávající plochy luk a zatravněné plochy orné půdy v úzkých pásech podél vodních toků. Na lesních pozemcích jsou vymezeny plochy lesní (NL).

Vymezené významné krajinné prvky (VKP) a územní systém ekologické stability (biocentra, biokoridory) jsou pokládány za součást přírodní zóny (NP) ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do zóny smíšené NS s kombinací indexů z - zemědělská, p - přírodní, v - vodohospodářská, b – břehové, mezové a ostatní liniová zeleň, I - lesní.

V území jsou vymezeny plochy s charakterem smíšeného využití krajiny s nejméně zastoupenou složkou přírodní ochrany. Jedná se o kombinace funkcí:

NSp - přírodní a zemědělské

NSl - přírodní a lesní

Smyslem členění nezastavěného území na plochy s rozdílným způsobem využití je vytvoření předpokladů pro cílené ovlivňování krajinných ploch v souladu se zjištěnými podmínkami a limity – a to prostřednictvím regulativů stanovených podle specifických podmínek té které plochy (viz kap.f.2). Návrh uspořádání krajiny se realizuje uplatněním stanovených podmínek.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Potenciální přirozenou vegetací jsou podle Neuhauslové (1998) černýšové dubohabřiny a acidofilní bikové doubravy, okrajově se na svazích nad Sázavou vyskytují bučiny, suťové lesy s habrem, podél Sázavy luhy a olšiny a v údolích potoků jasanové olšiny.

E.3 ZOHLEDNĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE KRAJINY

Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v krajině je třeba zajistit, aby:

- byly zachovány, rozvíjeny a případně obnoveny hodnoty krajiny,
- produkční funkce krajiny nenarušily udržitelný stav, respektive rozvoj jiných funkcí v krajině,
- byly vytvořeny vhodné podmínky pro potřebné změny v krajině,
- byly vytvořeny vhodné podmínky pro realizaci ochranných opatření v krajině.

Vodní ekosystémy

- ÚP chrání a podporuje dochovaný přírodní nebo přírodě blízký stav vodních toků a niv. Kromě zastavěného území jsou vodní toky a údolní nivy nezastavitelným územím s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, lesní, břehovou a louky jsou vymezeny jako plochy zemědělské s trvalým travním porostem;
- Vodní toky, rybníky a údolní nivy jsou významnými krajinnými prvky ze zákona, mimo zastavěné území se jedná o evidované významné krajinné prvky. Většina vodních toků a vodních ploch je součástí územního systému ekologické stability;
- Územním plánem jsou navrženy nové plochy vodní a vodohospodářské - opatření k zadržování vody v krajině (W51, W52)

Lesní ekosystémy

- Na území obce jsou lesy zařazené do kategorií – lesy hospodářské, lesy ochranné a lesy zvláštního určení, tj. lesy příměstské a rekreační.
- Hospodářské využití lesů by mělo akceptovat charakteristické druhy dřevin cílového stavu krajiny v tomto území dle lesní typologie.
- Lesy ochranné jsou vymezeny na svazích údolí potoka Mnichovka a na úbočí vrchu Hláska u Sázavy z důvodu vysokého spádu území (VKP L77,80).
- Jako lesy zvláštního určení lze označit lesy s rekreačním potenciálem v oblasti Hrušov a Hláska (pás lesů na svazích nad Sázavou, Zlenice-zřícenina hradu). Plochami s rekreačním potenciálem jsou dále chatové osady a chaty na lesních pozemcích. Vymezeny jsou pozemky s možností odnětí plnění funkcí lesa (oplocené parcely s chatami na lesních pozemcích).
- Lesy jsou významnými krajinnými prvky ze zákona, mají funkci stabilizační, půdoochrannou, biologickou, krajinnotvornou a vodohospodářskou. V řešeném území jsou významné krajinné prvky vymezené: VKP L77- L80.
- Navrhovány jsou nové plochy k zalesnění či doplnění zelení lesního typu. Plochy jsou zařazené do funkčního využití NSI, NSpl.
- U případných staveb do 50 m od kraje lesa musí být veškeré stavby navrženy do vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího porostu, které může daný porost dosáhnout v myšleném věku. K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

Zemědělské ekosystémy

- Územním plánem je zajištěna produkční funkce krajiny respektováním vymezených ploch ZPF II. třídy ochrany v rámci ploch nezastavěných se zemědělskou funkcí (NZ) či ploch smíšeného nezastavěného území (NS).
- Na smíšených plochách s funkcí zemědělskou NSz..., NZ-T... budou pozemky využity k zemědělskému využití s preferencí méně intenzivních forem hospodaření. Cílem je ochrana půdy a vody v zemědělské krajině.
- Část pozemků v řešeném území je ohrožena vodní erozí. Na půdních blocích v lokalitě Na Jablonce, Na Vršku, Na plácku je vyloučeno pěstování širokořádkových plodin, ale zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, mělké zpracování půdy, apod.). Nejvíce ohrožené pozemky jsou navrženy k zatravnění, zde budou uplatněna další protierozní opatření technického charakteru. Navrženy jsou protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích (NZ-T51, NZ-T52).

- Mezi protierozní opatření je možno zařadit i ochrannou / izolační zeleň – pásy zeleně po obvodu zastavitelné plochy navržené ke zmírnění účinků nátoků vod z polí z vyšší oblasti. Tyto pásy budou mít jak funkci ochrannou, tak i retenční. Jedná se o plochy ZO51, ZO52, ZO53, ZO54, ZO55, ZO56, ZO57, ZO58.
- Na plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem p – přírodní v kombinaci s dalšími funkcemi jako je z – zemědělská, v – vodohospodářská, b – břehové, mezové a ostatní linie, l – lesní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.
- Na území je část pozemků odvodněna systematickou drenáží v oblastech Na Jablonce, Na vršku – při západním okraji území a Na Smilovci v jihozápadní části k.ú.. Jedná se o menší plochy na úrovni cca 5 % kat. území. Rozvoj obce se investice do půdy dotýká pouze okrajově.

V řešeném území jsou vymezeny plochy prvků územního systému ekologické stability, jimiž jsou biocentra, biokoridory a interakční prvky. V těchto plochách musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.

E.4 OCHRANA PŘÍROKY A KRAJINY

ÚP Senohraby vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), je s nimi koordinován.

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území. K vyhlášení za přírodní památku je navržen les na výslunných svazích nad Sázavou s výchozy skal a sutí (L.80 VKP-Z Za Hláskou).

Území obce Senohraby se nachází v části povodí řeky Sázavy, kde je tok řeky Sázavy součástí systému Natura 2000 - **EVL Dolní Sázava** (kód CZ0213068), jejíž předměty ochrany jsou hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevrub tupý (*Unio crassus*).

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č.j. 131149/2016/KUSK ze dne 19. 9. 2016 nevyločil významný vliv návrhu zadání ÚP na EVL Dolní Sázava. Odůvodnění: navržený rozvoj obce Senohraby řešený novým územním plánem (např. nakládání s odpadními vodami, změny odtokových poměrů v území apod.), by mohl generovat výstupy, které by mohly ve svém důsledku významným způsobem ovlivnit stav předmětu ochrany nebo celistvost uvedené evropsky významné lokality.

Hodnocení zpracované autorizovanou osobou je součástí Vyhodnocení vlivů ÚP Senohraby na udržitelný rozvoj území (část B).

V řešeném území jsou dále respektovány a chráněny tyto hodnoty:

památný strom – lípa v Senohrabech; strom se zvoničkou v centru obce

dřeviny (stromy a stromořadí) rostoucí mimo les

významné stromy a stromořadí

V řešeném území se vyskytují významné stromy a stromořadí, výstavy původních dřevin, které je nutno chránit obdobně jako památné stromy:

- stromořadí lip po obvodu hřiště a podél Hlavní ulice.

významné krajinné prvky ze zákona – lesy, rybníky, vodní toky, údolní nivy

významné krajinné prvky ze zákona – evidované

L77. VKP-Z Hláška (les)

Rozsáhlý les mezi Mnichovkou a Sázavou ve V části katastru s členitým reliéfem, strmými svahy, občas s kamenitou sutí. Místa výchozy skal nad Mnichovkou. V J části nad Sázavou zřícenina hradu Hláška. Pět nespojitých segmentů. Na většině plochy kulturní lesy, místy lesy přirozené druhové skladby (dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, suťové lesy, skalní vegetace). Vzácné i ohrožené druhy rostlin a živočichů.

Péče: Lesnické hospodaření v režimu lesů zvláštního určení bez plošných sečí, s výhradním upřednostněním původních druhů dřevin, s výběrným způsobem těžby. Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, vč. jezdců na koních, cyklistů a motoristů.

L78. VKP-Z Na bejlovech (les)

Menší les o několika segmentech na východním okraji obce, po obou stranách železnice.

Péče: Lesnické hospodaření v režimu lesů ochranných, bez plošných sečí, s tendencí k upřednostnění původních druhů dřevin, výběrného způsobu těžby a prodlouženého obmýtí. Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, vč. jezdců na koních, cyklistů a motoristů.

L79. VKP-Z U nádraží (les)

Menší les o několika segmentech na severovýchodním okraji obce, po obou stranách železnice. Kulturní les s příměsí druhů přirozené skladby, olšová jasanina podél toku.

Péče: Lesnické hospodaření bez plošných sečí, s tendencí k upřednostnění původních druhů dřevin, výběrného způsobu těžby a prodlouženého obmýtí.

L80. VKP-Z Za Hláskou (les)

Les na výslunných svazích nad Sázavou, ve V části velké výchozy skal, místy suť při úpatí skal. Na Z okraji území zřícenina hradu Hláška. Zachovalý a vyvážený ekosystém, se zastoupením hodnotných biocenóz (acidofilní teplomilné doubravy a teplomilné zakrslé doubravy, suťové proudy, skalní stepi) s výskytem vzácných a ohrožených druhů rostlin a živočichů. Návrh na vyhlášení zvláště chráněného území (PP).

Péče: Lesní hospodaření v režimu lesů zvláštního určení, bez zásahů; v suťových porostech podpora javorů a lípy. Celkový režim podřídít plánu péče a pravidlům pro hospodaření a pohyb osob. Vstup do území pouze po vyhrazených stezkách.

významné krajinné prvky navržené k registraci:

21. VKP-E Peleška (remíz)

Křovinatý vršek a menší lesní remíz Z od obce na vrchu kopce Peleška (424 m.n.m.). Jámy po drobné povrchové těžbě. Dva nespojitě segmenty. Ruderální vegetace s hojným zastoupením nitrofilních bylin i dřevin, v J segmentu staré ovocné stromy a suchomilné traviny.

Péče: dosadba planých ovocných dřevin nebo ovocných dřevin starých mizejících odrůd, jako součásti záchrany jejich genofondu.

23. VKP-E U borovice (remíz)

Remíz lesních dřevin v SZ části katastru, dvě nespojitě lokality.

Péče: Hospodaření na způsob lesnického, s uplatněním původních druhů lesních a ovocných dřevin, jako součásti záchrany jejich genofondu.

94. VKP-Z Sázava (údolní niva)

Břehový a doprovodný porost podél Sázavy, trvalé travní porosty.

Péče: zachování přirozeného charakteru vodního toku, péče o TTP, regulace spontánní turistiky a vodáctví, nepřipustné je vypouštění splaškových vod a zakládání skládek, omezit pohyb motorových vozidel, nepovolovat výstavbu objektů v záplavovém území.

95. VKP-Z Mnichovka (údolní niva, vodní tok, les)

Údolí Mnichovky od Hrušova až po ústí do Sázavy. Porosty lze zařadit mezi ptačincové olšiny, místy potoční olšiny a mezofilní ovsíkové louky. Výskyt chráněných a významných druhů rostlin i živočichů.

Péče: pravidelné obhospodařování luk, zachování přirozených dřevin v lesních porostech, údržba vodního toku s cílem podpořit jeho přirozený charakter. Vyloučení další zástavby, zaplocování údolní nivy a šíření nepůvodních druhů organismů. Monitoring chráněných druhů živočichů (zejména ptáků).

140. VKP-E U tratí (remíz)

Bezlesá suchomilná stráž na zvětralé žule nad železniční tratí nedaleko nádraží. Acidofilní vegetace mělkých půd.

Péče: odstraňování náletových dřevin

183. VKP-E Na svídových (remíz)

Remíz podél katastrální hranice v SZ části území. Pás lesních dřevin a keřového podrostu.

Péče: Hospodaření na způsob lesnického, s uplatněním původních druhů lesních a ovocných dřevin, jako součásti záchrany jejich genofondu.

Významné krajinné prvky (VKP) jsou převzaty z platného ÚP a podle podkladů MěÚ Říčany, odbor ŽP. Vymezení jednotlivých prvků bylo upřesněno dle aktuálního stavu krajiny, v hranicích katastrální mapy. Významné krajinné prvky navazující na prvky ÚSES jsou považovány za interakční prvky.

hodnotné krajinné části a lokality

- údolí Mnichovky
- údolí přítoků Mnichovky
- les Hláška se zříceninou hradu
- remízy na vrchu Peleška

přírodní biotopy, které se vyskytují ve fragmentech:

údolí Mnichovky:

T1.1 – mezofilní ovsíkové louky

L2.2B – údolní jasanovo-olšové luhy

lokality Hláska:

S1.2 – štěrbinová vegetace silikátových skal a drolin

L3.1 – hercynské dubohabřiny

L4.A – suťové lesy

L6.5B – acidofilní teplomilné doubravy

L7.1 – suché acidofilní doubravy

liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě – meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cesty a vodotečí

katastrálně neevidované drobné vodní plochy v krajině (drobné vodoteče sloužící jako hlavní odvodňovací zařízení)

E.5 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Návrh ÚP Senohraby vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter na nadregionální, regionální i lokální úrovni. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, navržené k založení). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Prvky ÚSES jsou upřesněny v návaznosti na sousední obce při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů, dle aktuálního stavu krajiny a dle hranic katastrální mapy.

Nadregionální a regionální ÚSES

Katastrům prochází pouze v minimální části nadregionální biokoridor **NK61 Štěchovice – Chraňbožský les** (část Lštění – Senohraby – Čtyřkoly). V trase nadregionálního biokoridoru je vloženo **regionální biocentrum RC 964 Hláska** (lesní porost vrchu Hláska včetně údolní nivy Sázavy). ÚP upřesňuje severní hranici RBC vpuštěním zastavěného území a rozšířením hranice až k břehu potoka Mnichovky na západní straně. Na regionální biocentrum se napojují dva regionální biokoridory, **RK 1288 Hláska – Tojček** v údolí potoka Mnichovky (narušený obytnou a rekreační zástavbou) a **RK 1287 Hláska – Ostrá Skála** (hlavně lesní porosty), respektive pouze jeho napojení na RC 964 Hláska v údolí Mnichovky.

Jižní okraj území Senohrab spadá do ochranné zóny nadregionálního biokoridoru NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les.

Účelem ochranné zóny NRBK je podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, VKP a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (kostra ekologické stability) nacházející se v ochranné zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru. Podpora koridorového efektu v ochranných zónách se realizuje jako zvýšený zájem ochrany přírody v tomto území, uplatňovaný v rámci platných právních předpisů.

Lokální ÚSES

Nadmístní systém ekologické stability (nadregionální a regionální) je doplněn systémem lokálním. Lokální systém ÚSES je vzhledem k rozsahu zástavby a lesních porostů zastoupen pouze dvěma lokálními biokoridory.

Parametry lokálního biokoridoru

V lesních společenstvech je maximální délka 2 000 m, možné přerušení 15 m. V kombinovaných společenstvech je maximální délka 1 500 m, přípustné přerušení zastavěnou plochou je 50 m, ornou půdou 80 m, ostatními kulturami 100 m. Minimální šířka je 15 m.

LBK 26 Na hájku na západní hranici katastru – lesní porost, orná půda, ostatní plochy

Lokální biokoridor částečně funkční, na orné půdě navržený k založení. Celková délka 1 350 m (v k.ú. Senohraby 490 m), šířka biokoridoru 20 - 25 m. Spojovací biokoridor je veden pramenní oblastí Hájeckého potoka z LBC U Zaječic (k.ú. Zaječice) do LBC 21 Na Hájku (k.ú. Pětihosty). Trasa je v

řešeném území vymezena podél katastrální hranice mezi poli. Součástí biokoridoru jsou remízky - registrované VKP (23.VKP-E U borovice a 183.VKP-E Na svídových).

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP a doplnění dřevin, hospodaření na způsob lesnického, s uplatněním původních druhů lesních a ovocných dřevin, jako součásti záchrany jejich genofondu.

LBK 27 U Pětihost v jižní části území – lesní porost, okraje lesních porostů, trvalý travní porost, vodoteč, orná půda

Lokální biokoridor částečně funkční, v polní trati nefunkční. Celková délka 1 595 m (v k.ú. Senohraby 1100 m), šířka: min. 20 m, místy v údolní nivě a v lese š. 25-40 m.

Spojovací biokoridor je veden z LBC 21 Na Hájku do LBC 22 Ohrada. Má být realizován jako pokračování stávající meze vycházející z Hájku polem k silnici do pramenní oblasti vodoteče. V řešeném území prochází v trase bezejmenné vodoteče, po obvodu chatových osad a lesním porostem Na dýmáku.

Návrh opatření: podél vodoteče na orné půdě založit trvalý travní porost, doplnit břehové a doprovodné porosty, v lese postupovat dle LHP s postupným potlačáním jehličnanů a upřednostněním přirozených dřevin (DB, LP, HB).

Interakční prvky:

IP1 V žlábkách – porost charakteru lesa v severní části území, funkční plocha NSpl.

IP2 Prameniště – pás zeleně v pramenné oblasti bezejmenné vodoteče v poli, lokalita V paloučích; funkční plocha NSpv

IP3 Na pískovně – údolní niva s loukou a navazující svahy s vysokou zelení; funkční plocha NZ-T, NSI, NSpl

System lokálních biokoridorů a interakčních prvků doplňují liniové krajinné prvky (stávající i navrhované).

- Umístění biocenter je nutno považovat za dané. Hranice navržených biocenter může autorizovaný projektant ÚSES upřesnit. Při upřesňování nutno dodržet prostorové a funkční parametry biocentra.
- Biokoridory, vyžadující zábor částí parcel mohou být upřesněny s ohledem na průběh projednání vlastnických vztahů (více vpravo, nebo vlevo od vodoteče či polní cesty, které tvoří jeho osu). Nesmí však být přesměrovány, nesmí být zúženy pod 15 m u biokoridorů lokálního významu.
- Pro regionální biokoridory je převzato vymezení koridorů dle ZÚR Středočeského kraje, v dalším stupni dokumentace (projekt ÚSES) bude možno v tomto vymezeném pásu biokoridory dále zpřesňovat.
- Je nutné dodržovat zásadu, že pro výsadbu a případné jiné zásady do prvků ÚSES se používá pouze geograficky původních rostlinných druhů. Jako podklad pro tuto původní skladu slouží především rekonstruované mapy původních geobotanických jednotek a mapy lesních typologických jednotek.
- Plochy ÚSES a chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.

Platí pro ně následující regulativy:

- stavební uzávěra pro nové stavby;
- zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení standardu, s výjimkou opatření šetřících životní prostředí.

Regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného biocentra.

E.6 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V KRAJINĚ, PROSTUPNOST KRAJINY

- Dle ZÚR Středočeského kraje je navrženo zkapacitnění komunikace I. třídy č. I/3 v úseku Mirošovice – Benešov (veřejně prospěšná stavba č. D 015). Rozšíření komunikace I/3 se dostává do střetu se stávajícím přemostěním místní komunikace vedoucí z Pětihost k chatovým osadám v Senohrabech a s ochranou přírody a krajiny tj. zásah do LBK 27.

Případná úprava lokálního biokoridoru bude řešena v následných dokumentacích pro územní a stavební povolení stavby. Křížení vodoteče bude řešeno technickými opatřeními tak, aby byla zajištěna průchodnost pro lokální biokoridor.

V souvislosti s rozšířením komunikace musí být zachována prostupnost krajiny, zejména přemostění ve směru na Senohraby a do rekreační oblasti Obora a Čtyřkoly.

- Územním plánem jsou respektovány cykloturistické trasy č. 0030 Nespeky – Pyšely – Pětihosty – Senohraby a č. 0020 Zlenice - Hláska zříc. – Mirošovice.

Územním plánem jsou respektovány turisticky značené trasy a naučná stezka NS Vodnické vycházky. Turistické trasy tvoří okruhy v rámci svazků obcí Ladova kraje a spojují tak významné turistické cíle, jímž je v obci Senohraby např. žlutá trasa, která spojuje nádraží Senohraby se zříceninou hradu Zlenice.

Nové cyklotrasy a turistické cesty nejsou navrhovány v úrovni ZUR SK ani ORP Říčany.

- Území katastrů Senohrab a Pětihost je využíváno pro zimní sporty – běžecké okruhy v návaznosti na Lyžařský areál Vávrův palouk v Senohrabech (Na Smilovci, Vávrův palouk), kde se konají různé závody včetně např. Vasova běhu pro amatéry. Prostor pro lyžařské aktivity je v rámci ÚP Senohraby plně respektován, trasy jsou upraveny vzhledem k lokalitě BI60.
- Místní komunikace napojují rekreační zástavbu a zároveň slouží jako provozní komunikace pro zemědělství a lesní hospodářství. Nové komunikace v zástavbě jsou prováděny jako asfaltové dle platných předpisů.
- Plochy lesní, zemědělské a rekreační jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňuje prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel. Cesty v extravilánu jsou většinou nezpevněné. ÚP Senohraby doplňuje síť místních a účelových komunikací spolu s doprovodnou liniovou zelení a vytváří tak podmínky pro prostupnost území jak pro pěší, tak pro cyklisty, vytváří podmínky i pro zlepšení provozu a zvýšení bezpečnosti (viz.výkresová dokumentace ÚP).
- Rozvoj cestní sítě je umožněn i v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu pole musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

E.7 KRAJINNÉ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

- Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady, lůmky, atd;
- Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanovitě.
- Návrh nových ploch a prvků zeleně – nezastavitelné plochy v zastavěném a zastavitelném území

Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV):

U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50% a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny by měly být převážně kosterní. Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru území. Celkem 0,34 ha.

ZV 51 Na Jablonce (za přemostěním silnice I/3) – veřejná zeleň, pěší cesta.

Orientační výměra: 0,29 ha

ZV 52 U Transformátoru – veřejná zeleň, městský mobiliář, břehové porosty

Orientační výměra: 0,05 ha

Zeleň ochranná a izolační (ZO):

Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) - navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů. V daném případě se jedná o liniové a plošné výsadby mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku (např. zemědělská výroba, doprava aj.). Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychlerostoucí a kosterní). Celkem navrženo 2,95 ha ochranné zeleně.

ZO 51 Senohraby - severozápad – zeleň ochranná a segregáční, krajínotvorný prvek

Orientační výměra: 0,65 ha

ZO 52 Senohraby - západ - zeleň ochranná a segregáční

Orientační výměra: 0,59 ha

ZO 53 Senohraby - západ - zeleň ochranná a segregáční

Orientační výměra: 0,40 ha

ZO 54 Senohraby - západ - zeleň ochranná a segregáční

Orientační výměra: 0,43 ha

ZO 55 Senohraby - západ - izolační a segregáční zeleň mezi krajínou a zástavbou

Orientační výměra: 0,09 ha

ZO 56 u. U Dálnice - zeleň ochranná a segregáční, krajínotvorný prvek

Orientační výměra: 0,09 ha

ZO 57 Vávrův palouk – izolační a segregáční zeleň mezi krajínou a zástavbou

Orientační výměra: 0,75 ha

ZO 58 Senohraby - západ - izolační a segregáční zeleň mezi krajínou a zástavbou

Orientační výměra: 0,17 ha

- Návrh nových ploch a prvků zeleně v nezastavěném území

Zemědělská půda s trvalým travním porostem (NZ-T)

Jedná se o opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny – doplnění a obnova vegetačních prvků, podpora struktur zeleně odvozených od reliéfu území (terasy, meze), a protierozní opatření. Jedná se pouze o změnu kultury, nikoliv o zábor ZPF:

NZ-T51 Na Plácku – protierozní opatření; navrženo založení TTP a další protierozní opatření technického charakteru - protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích

Orientační výměra: 3,00 ha

NZ-T52 Na vršku – protierozní opatření; navrženo založení TTP

Orientační výměra: 6,08 ha

Plochy smíšené – lesní (NSI)

Navrhovány jsou nové plochy k zalesnění či doplnění zelení lesního typu. Plochy jsou zařazené do funkčního využití NSI, NSpl. Pozemky prohlášené za PUPFL budou významným krajinným prvkem ze zákona. Pokud plochy nebudou uznány jako lesní pozemky, bude se jednat o přírodní plochy s dřevinami rostoucími mimo les ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny:

NSI Senohraby - severozápad; plochy smíšené - lesní; ochranná a segregáční vysoká zeleň, krajínotvorný prvek

Orientační výměra: 0,93 ha

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Jedná se o opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny a k zadržování vody v krajině – cílem je zvýšení retenční schopnosti území.

VV51 U Transformátoru - vzhledem ke konfiguraci terénu mezi Ježovem a hotelem SEN je navržena retenční (akumulační) nádrž dešťových (přivalových) vod v oblasti ul. U Transformátoru v rámci veřejného prostranství PV51

Orientační výměra: 0,04 ha

VV52 Vávrův palouk – v údolnici bezejmenné vodoteče v oblasti lyžařského areálu je navržena retenční nádrž k zadržení dešťových (přivalových) vod).

Orientační výměra: 0,10 ha

Liniová zeleň

Nová alej podél silnice III/6301 – pohledová clona pro navrhovanou výrodu.

Technické liniové prvky protierozní ochrany zemědělských pozemků. Vedle základní funkce protierozní (trvalá překážka povrchovému odtoku) budou mít meze s doprovodnou dřevinnou zelení velký význam i z hlediska estetického a ekologického. Navržený systém protierozních mezí včetně navržené zeleně s protierozní funkcí bude v krajině fungovat i jako nezbytná součást lokálních ÚSES – interakční prvky.

E.8 VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

- ❑ Část pozemků v řešeném území je ohrožena vodní erozí. Na půdních blocích v lokalitě Na Jablonce, Na Vršku, Na plácku je vyloučeno pěstování širokořádkových plodin, ale zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, mělké zpracování půdy, apod.).
- ❑ Nejvíce ohrožené pozemky jsou navrženy k zatravnění (NZ-T51, NZ-T52), zde budou uplatněna další protierozní opatření technického charakteru (např. záchytné svodné příkopy, protierozní meze).
- ❑ V lokalitě NZ-T51 Na Plácku jsou navrženy protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích. Tyto liniové prvky vytvoří trvalou překážku a přeruší příliš velké délky svahů. Po vytyčení navrženého pozemku bude následovat naorání průlehu a fixace směru pomocí výsadby stromové a keřové zeleně. Vytvořením 30 – 50 cm hlubokého a 3 – 4 m širokého průlehu a neustálým odoráváním ze svahu bude vytvořena postupně mez se záchytným prvkem.
- ❑ Mezi protierozní opatření je možno zařadit i ochrannou / izolační zeleň – pásy zeleně po obvodu zastavitelné plochy navržené ke zmírnění účinků nátoků vod z polí z vyšší oblasti. Tyto pásy budou mít jak funkci ochrannou, tak i retenční. Jedná se o plochy ZO51, ZO52, ZO53, ZO54, ZO55, ZO56, ZO57, ZO58.
- ❑ Podél komunikací v krajině – pěších cest a cyklostezek budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinnotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi.
- ❑ Na plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem p – přírodní v kombinaci s dalšími funkcemi jako je z – zemědělská, v – vodohospodářská, b – břehové, mezové a ostatní linie, l - lesní ... budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.
- ❑ Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- ❑ Při obhospodařování ZPF a návrhu protierozních opatření nutno dodržet podmínky dané NV č. 262/2012, o stanovení zranitelných oblastí, o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.

E.9 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A ŽIVELNÝM POHROMÁM

Celé území patří do povodí Labe, resp. do povodí Sázavy.

Jižní hranici území tvoří pravý břeh řeky Sázavy. Hlavním tokem řešeného území je Mnichovka s přítoky - Kunickým potokem, bezejmenným pravostranným přítokem od Pelešky a Hrusickým potokem.

Vodní tok Mnichovky je Povodím Vltavy zařazen do programu revitalizace. Předmětem revitalizace je obnova v minulosti nevhodně upraveného koryta vodního toku směrem k původnímu, přírodně blízkému stavu. Cílem revitalizace je zlepšení ekologické funkce vodního toku v krajině; revitalizace bude mít význam i v oblasti protipovodňové ochrany vymezením dostatečně širokého pásu pro přirozený rozliv povodňových průtoků. V rámci revitalizace bude podpořena tvorba přírodně blízkých prvků (např. přírodně blízkých paralelních koryt, vytváření tůní, výsadba stanovištěně vhodných doprovodných dřevin).

- Na území je vyhlášeno záplavové území pro potok Mnichovka a řeku Sázavu. Potok Mnichovka má v oblasti Hrušov částečně provedené úpravy koryta při průchodu obcí. Aktivní zóna záplavového území je vymezena pro Mnichovku a Sázavu.

Povolení zřízení jakékoliv stavby v záplavovém území může být uděleno pouze tehdy, jestli záměr nebude mít negativní vliv na povodňovou retenci, tzn. nepříznivě neovlivní vodní stav a odtok při povodni, negativně neovlivní stávající ochranu před povodněmi, bude realizován s přizpůsobením pro případ povodně. Záměr musí být vždy projednán se správcem toku, tj. Povodí Vltavy s.p.

- V plochách nezastavěného území smíšeného NS s indexem p - přírodní, b - přírodní břehová, v - vodohospodářské budou ve větší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území. Další protipovodňová opatření v krajině lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- Navrženy jsou krajinnotvorné prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny s funkcí protierozní (NZ-T51, NZ-T52) a protipovodňové ochrany (VV51, VV52).

Cílem protipovodňových opatření je zvýšení retenční schopnosti území. Mezi Ježovem a hotelem SEN je navržena retenční (akumulační) nádrž dešťových (přivalových) vod v oblasti ul. U Transformátoru v rámci veřejného prostranství PV51. V údolnici bezejmenné vodoteče v oblasti lyžařského areálu je navržena retenční nádrž k zadržení dešťových (přivalových vod).

- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
 - podél koryt vodních toků bude zachováno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 10 m u Sázavy, 8 m u významných vodních toků a 6 m u drobných vodních toků od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku),
 - u plošně významných lokalit a nově navrhovaných komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opatřen hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikosti případných retencí;
 - vodohospodářské meliorace určené k odvodňování pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními platného vodního zákona, příp. stavebního zákona.

Při jakékoli výstavbě (týká se všech staveb) na lokalitách, kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace s ohledem na zachování funkčnosti v rozsahu celého vodního díla.

Pouze malé zásahy lze kvalifikovat jako opravy a udržovací práce. Protože rekonstrukci meliorovaných celků na ploše zástavby není možné ve většině případů provést zodpovědně bez znalostí souvislostí a téměř každá stavba může meliorace porušit, je nutné povinnost

komplexního řešení uložit již prvnímu stavebníkovi na dotčené meliorované ploše. Dokumentaci na úpravu, příp. rekonstrukci meliorací musí obsahovat každá dokumentace pro povolení stavby, příp. pro ohlášení stavby.

E.10 REKREACE

Atraktivní přírodní prostředí kolem potoka Mnichovky a v blízkosti řeky Sázavy ovlivnilo rekreační využití území. Území je využíváno jak pro hromadnou tak pro individuální rekreaci.

Především se jedná o hotelový resort S.E.N. v severozápadní části obce. Další je rekreační středisko Na Ježově v severní části obce (dnes již nevyužívané a navržené jako plocha přestavby P1). V jihovýchodním cípu území se na břehu řeky Sázavy nachází sezónní rekreační středisko outdoor centrum Poddubí (U Bořka) zaměřené na vodní turistiku spojenou se Sázavou.

V okolí údolí Mnichovky vznikaly původně jednoduché tramské osady, které se postupně přeměnily na chatové osady a individuální rekreační chaty. Specifikem oblasti jsou chatové kolonie mimo lesní pozemky, které jsou již z části přeměny na trvalé bydlení.

Územím prochází cyklotrasy Krajem Josefa Lady č. 0030 a 0020. Údolím Mnichovky a jejím okolí vede několik značených turistických tras včetně Naučné stezky Vodnické vycházky. Turistické trasy tvoří okruhy v rámci svazků obcí Ladova kraje a spojují tak významné turistické cíle, jímž je v obci Senohraby např. zřícenina hradu Zlenice.

Spolu se stavebním rozvojem a turistickým ruchem se rozvíjí i sport. V obci se nachází fotbalové hřiště, tenisové kurty, dětské hřiště s multifunkčním sportovním hřištěm a volejbalová hřiště. Významné je zimní středisko – běžecký areál Vávrův palouk v jihozápadní části území s přesahy do k.ú. Pětihosty. Na břehu řeky Sázavy se v západním cípu území nachází říční lázně (obecní plovárna) s přívozem do Zlenice.

ÚP Senohraby vytváří podmínky pro krátkodobou i dlouhodobou rekreaci obyvatel:

- Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy rekreace v zastavěném území, plochy rekreace jsou dále děleny na:
 - RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
 - RH – plochy staveb pro hromadnou rekreaci
 - RN – rekreace na přírodních plochách
 - SR – plochy smíšené obytné - rekreační
- Územní plán vymezuje plochy přeměny části stávajících rekreačních ploch individuální rekreace na trvale obytné plochy (stanovení podmínek a regulativů) v zastavěném území Senohrab. Nové plochy pro rozvoj individuální rekreace nejsou navrhovány.
- Územní plán navrhuje změnu využití území z plochy S (sport) a CR (cestovní ruch) na plochy rekreační na přírodních plochách (RN1, RN2). Jedná se o říční lázně a vodácké tábořiště umístěné v regionálním biocentru bez možnosti další výstavby;
- Územní plán vymezuje nové plochy pro ubytování a veřejné stravování (OM51) a plochy pro sport a rekreaci (OS51 a OS52)
 - OM51 Nádraží** – občanské vybavení, komerční zařízení malá a střední (ubytování a veřejné stravování) – penzion. Orientační výměra: 0,03 ha
 - OS51 ul. K Ježovu** – občanské vybavení, tělovýchovné a sportovní zařízení; sportovní a rekreační plochy, stavby pro sport, zázemí – šatny a umývárny do 30 míst. Orientační výměra: 0,95 ha.
 - OS52 Hrušov** - občanské vybavení, tělovýchovné a sportovní zařízení; sportovní a rekreační plochy, zázemí – šatny a umývárny do 30 míst, ubytování do 25 míst, 5 pracovních míst. Orientační výměra: 1,24 ha
- Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, s veřejnou a parkovou zelení.
- Rozvoj pro chatovou zástavu není navržen. U dvou chatových lokalit v oblasti Na dýmáku a v údolí Mnichovky jsou lesní oplocené pozemky zařazeny do plochy s možností odnětí plnění funkcí lesa.
- Vyloučena je možnost zahušťování zastavěného území stavbami a výrobky plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky.
- Územním plánem jsou respektovány cyklotrasy Krajem Josefa Lady č. 0030 a 0020, turistické trasy a Naučná stezka Vodnické vycházky.

- V nezastavěném území (v krajině) není možné umisťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz podmínky využití ploch - kap. f).
- Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

E.11 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÉ POMĚRY, RADONOVÉ RIZIKO

- Na katastrálním území obce není registrována těžební činnost. Podle map Geofondu ČR do řešeného území nezasahuje výhradní ložisko, chráněné ložiskové území nebo dobývací prostor. Není zde evidováno poddolované území ani území ohrožené sesuvy. ÚP Senohraby nenavrhuje žádné nové plochy těžby.
- V řešeném území se nevyskytují lokality s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry.
- Zástavba Senohrab je hodnocena s vysokým radonovým rizikem dle orientačního posudku České geologické služby.

Před zahájením nové výstavby (ať už se jedná o výstavbu rodinných domů nebo komerčních objektů s pobytovými místnostmi) bude proveden průzkum radonového rizika v dané lokalitě a v případě zjištění zvýšených hodnot radonu pocházejícího z horninového prostředí, budou navržena potřebná ochranná opatření proti průniku do objektů.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1 OBECNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽÍVÁNÍ PLOCH

- 1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. v platném znění vyhl. č. 458/2012 Sb. jako:
 - podmínky pro využití ploch s určením
 - hlavní využití (převažující účel využití pokud je možno jej stanovit, je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoliv z nich)
 - přípustné využití (přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout neúnosně využití území nebo potlačit hlavní využití, bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch)
 - podmíněně přípustné využití (nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutné prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití)
 - nepřípustné využití (nelze v dané ploše povolit; pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné)
 - podmínky prostorového uspořádání včetně případných podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
 - novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
 - úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání
 - stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat; případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
 - výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených
- 2) Podmínkou pro realizaci obytných staveb a staveb občanské vybavenosti je jejich povinné napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci a na rozvod pitné vody ve všech částech území. V případě výstavby objektů před realizací těchto rozvodů se stanovuje podmínka napojení jako součást stavebního povolení s povinností napojit se po dokončení těchto inženýrských sítí.

Předtím je povoleno řešit likvidaci splaškových vod žumpou a odvozem ČOV, nejsou povoleny malé domovní čistírny. Výrobní a skladové stavby mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě inženýrských sítí. Po zprovoznění systému likvidace splaškových vod je povinností všech majitelů objektů obytných a občanské vybavenosti se na centrální systém napojit a zrušit stávající domovní čistírny a žumpy.

- 3) Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy. V případě přístaveb rekreační nebo obytné zástavby na parcelách sousedících s lesními pozemky (PUPFL) musí být vždy umístěny na straně od lesa, nesmí být umístěny směrem k lesním pozemkům.
- 4) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh minimální šířky 6 m (Kunický p.), šířky 8 m (Mnichovka) a u významných vodních toků 10 m (Sázava) případně dle podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny.
- 5) Ve všech plochách zastavitelných a zastavěných v blízkosti nebo v ochranném pásmu komunikace I. a III. třídy musí být prokázáno při návrhu výstavby nebo změnách dokončených staveb dodržení hlukových limitů uvnitř i vně staveb v chráněných prostorech. Prokázání splnění bude doloženo hlukovou studií a případným návrhem protihlukových opatření v dalších stupních dokumentace. Pokud ani s navrženými protihlukovými opatřeními nebudou splněny limity hluku v chráněných prostorech, nebude zástavba tohoto druhu realizována. Pokud bude nutné protihluková opatření realizovat, hradí je a zajišťuje stavebník na své náklady.
- 6) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení typu věží, stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů.
- 7) Vzhledem ke krajinnému rázu se nepovolují žádné plochy pro velkoplošné zdroje el. energie typu foto-voltaických elektráren ani větrné elektrárny. Umístění fotovoltaických zařízení na stavbách je možné pokud nemá negativní vliv na zástavbu v sídle nebo na krajinný ráz.
- 8) Jako alternativní zdroj energie je možné využít sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby. Při použití fotovoltaických panelů na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenaruší historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s památkově chráněnými a významnými stavbami.
- 9) V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umísťování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů a v plochách pro individuální rekreaci.
- 10) V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov domácího zvířectva, dále je zakázána výstavba staveb a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů (dle § 18 stavebního zákona č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů).
- 11) V celém území bude probíhat zástavba formou solitérních RD a dvojdomků.
- 12) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a tvar veřejných prostranství a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny v rámci zpracovávaných územních studií nebo při zpracování dokumentace pro územní řízení.
- 13) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.
- 14) Likvidace dešťových vod: pro RD a ostatní menší stavby v prolukách – zásadně musí být zvýšený odtok výstavbou zadržen a likvidován (vsak, odpar, zálivky, využití v domácnostech, aj.) na vlastních pozemcích. Výstavbou nesmí být měněny odtokové poměry místa a oblastí. Při zástavbě v rozsahu cca nad 5 RD musí být zpracovány již ve stadiu parcelace pozemků nebo územního a stavebního řízení vyhodnocení odtokových poměrů event. odtoková studie na základě hydrogeologického průzkumu území. Pro zpracování územních studií se toto vyhodnocení stanovuje.
- 15) Zemědělské meliorace: je nutné respektovat, že dle § 126 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1. ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle § 55 odst. 1 písm. e) vodního zákona jsou vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy,

úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona. Při jakékoli výstavbě (to se týká všech staveb) na lokalitách kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace, s ohledem na funkčnost v rozsahu celého vodního díla.

- 16) V celém řešeném území je dle ZUR Středočeského kraje zakázáno rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit.
- 17) V nezastavěném a nezastavitelném území je zakázáno umísťování reklamních, jak ve formě staveb, tak ve formě zařízení nebo mobilních prvků
- 18) Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.
- 19) Typ a provedení retenčních nádrží bude upřesněno v další navazující dokumentaci dle podmínek vodoprávního úřadu a ochrany přírody a krajiny.
- 20) V celém řešené území platí podmínka pro zachování kvality životního a obytného prostředí:
 - a. řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění
 - b. řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle nad kapacitní možnosti komunikací a hlukové zátěže dle platných předpisů
 - c. **žádné negativní vlivy nebo podmínky pro využití pozemků, staveb a zařízení (tj. vlivy nad určené limity ČSN platných předpisů a vyhlášek) nesmí překročit hranice řešeného pozemku ani při možnosti povolení výjimek z daného předpisu**
 - d. jakékoliv překročení limitů i povolené nesmí přesáhnout hranice pozemku mimo ploch umístěných u komunikace I/3, a u železničního koridoru (zde jen směrem do plochy této komunikace a jejího ochranného pásma, nikoliv směrem do plochy staveb a pozemků chráněných prostor)
- 21) Opatření na ochranu ovzduší a před nepříznivými účinky hluku
 - a. při povolování staveb prověřit možnost realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území rozptylovými studiemi s návrhy konkrétních opatření
 - b. Při posuzování záměrů v dalších stupních dokumentace, které by mohly zvyšovat prašnost v území, je třeba přijmout opatření k minimalizaci těchto vlivů (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na technických plochách a plochách drobné výroby atp.)
 - c. Pro konkrétní návrh dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov. Na základě řešení hlukové situace (výpočtů) řešit konkrétní hluková opatření.
 - d. V případě, že by na plochy výroby a skladování byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy, bude třeba vliv na akustickou situaci hodnotit v rámci povolovacích procesů jednotlivých záměrů
 - e. Při ověřování hlukových poměrů a vypracování hlukových studií je nutné navrhnout potřebná opatření pro splnění stanovených limitů hluku u chráněných staveb a prostor. Pokud ani s těmito opatřeními nebude stavba či zařízení vyhovovat nařízení vlády č.272/2011 v platném znění, je nutné záměr přepracovat, aby byly limity splněny, nebo stavbu či zařízení nerealizovat. Protihluková opatření hradí a zajišťuje na své náklady stavebník.
- 22) chov drobného zvířectva je nepřipustný v nových a stávajících lokalitách bydlení nebo individuální a hromadné rekreace označených BI, BH, RI, SR

F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v bytových domech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- společná zeleň objektu (vyhrazená pro objekt) s funkcí okrasnou a rekreační
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- dětské hřiště
- sportovní plocha pro míčové hry
- oplocení pozemku a jeho částí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- využití nejnižších podlaží pro podnikání, služby, maloobchod
- využití nejnižších podlaží pro drobnou řemeslnickou výrobu nebo opravu

Podmínky:

- řešením ani provozem činností nedojde v objektech ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem činností nedojde k nadměrnému výšení dopravní zátěže
- činnosti budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené obci

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- stávající parcely plně zachovat, v žádném případě nezmenšovat

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- stávající výšky objektu zachovat, zásadně objekt nezvyšovat

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- zastavěnou plochu objektů zachovat, nezvětšovat mimo dostavby výtahu

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- podkroví objektu je možné využít pro navýšení kapacity bytů za podmínky zachování tvaru střechy a nezvyšování hřebene, nebo atiky
- nejsou povoleny žádné další bytové domy na území Senohrab
- nejsou povoleny žádné dostavby, přístavby a nástavby, pouze stavební úpravy uvnitř objektů - zateplení, údržba a dostavba výtahu z důvodu bezbariérového využití objektů
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v solitérních rodinných domech s možností umístění nerušících obslužných funkcí místního významu s denním provozem (maloobchod, služby, administrativa, ubytování sociální, rehabilitační a zdravotní služby, mikroškolky)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové a ochranné zeleně
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- samostatné objekty občanské vybavenosti (maloobchody, služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu, sociální, zdravotní a rehabilitační služby), ale pouze v rozsahu objektu jako 1 RD
- v zastavěném a zastavitelném území lze realizovat samostatně objekty občanské vybavenosti na stávajících pozemcích pouze při splnění podmínek prostorového uspořádání
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- veřejná prostranství, veřejná zeleň a veřejně přístupné pobytové plochy včetně liniové zeleně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- administrativní objekty velikosti 1 RD spojené s bydlením
- nerušící výroba a výrobní služby jako součást 1 RD (ne samostatné objekty)

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 900 – 1100 m² pro RD (platí pro novou i původní nezastavěnou parcelu)
- 1200 – 1300 m² pro samostatné objekty občanské vybavenosti

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- historické jádro obce:
 - 8,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 6,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- vilová zástavba z 1. pol. 20. st.:
 - 11,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- zástavba na hranici zastavitelného a zastavěného území navazující na volnou krajinu:
 - 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 6,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

Solitérní RD:

- 25 % plochy pozemku RD
- max. zastavěná plocha 1 RD je 200 m²

Občanská vybavenost, administrativa:

- 30 % plochy pozemku
- Max. zastavěná plocha objektu může být zvětšena pouze při větší velikosti pozemku tak, aby nebylo překročeno % zastavěných ploch na 1 pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 55 % plochy pozemku u RD
- 40 % plochy pozemku u občanské vybavenosti a administrativy

PARKOVÁNÍ:

- Solitérní RD:
- 2 odstavná stání na vlastním pozemku, na každý další byt v RD 1 odstavné stání na vlastním pozemku a vždy 1 parkovací místo pro návštěvníky
- pokud je v RD více než jedna bytová jednotka, musí být na každou další jednotku vymezeno parkovací stání na vlastním pozemku

Objekty občanské vybavenosti, administrativa – parkovací místa dle platných předpisů včetně případů kombinovaného využití objektů dle hlavního využití plochy

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 20 % rozsahu hlavního využití
- nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C, vždy obousměrně a s veřejnou zelení
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání může zůstat zachována
- pro případné uplatnění dvojdomků je minimální 1 parcela 500 – 600 m²
- stávající plochy pozemků a zahrad vymezené Hranicí vilové zástavby z 1. pol. 20. st. nesmí být děleny
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- solitérní rodinné domy, nebo hospodářské usedlosti, případně s hospodářskými objekty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- solitérní rodinné domy bez hospodářského nebo podnikatelského zázemí
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- nerušící výroba a služby, řemeslná výroba a výrobní služby, které mohou být součástí objektu nebo jako samostatné stavby
- součástí objektu a staveb mohou také být plochy a prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby a servisy, prostory ubytování a provozu agroturistiky včetně penzionů do velikosti 1 RD, veřejné stravování)
- součástí hospodářských staveb mohou být sklady zemědělské produkce a zemědělské techniky
- pozemky, stavby a zařízení vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport včetně jejich integrace s bydlením

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle, ale mohou sloužit i pro sousedící správní území

Podmínky prostorového uspořádání:

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- stávající parcely plně zachovat, v žádném případě nezmenšovat a nedělit

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- stávající výška objektů musí být zachována a nesmí být zvyšována

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- zastavěnou plochu objektů zachovat

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- solitérní RD a usedlosti a s hospodářským využitím - 2 odstavná stání na vlastním pozemku a dle způsobu využití příslušný počet parkovacích stání na vlastním pozemku dle platných předpisů a norem
- solitérní RD – minimálně 2 odstavná stání na vlastním pozemku a 1 parkovací místo pro návštěvníky na vlastním pozemku
- pokud je v RD více než 1 byt, musí být na každý další byt 1 odstavné místo na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb je do 15 % rozsahu hlavního využití
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

RI – REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO REKREACI

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro rodinnou (individuální) rekreaci: chaty, rekreační domky
- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektu mohou být prostory pro místní občanskou vybavenost (maloobchod, veřejné stravování – občerstvení)

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 500 – 600 m² pro chaty a rekreační domy (platí i pro nově oddělované a původní – zůstatkové parcely)
- 600 – 800 m² pro občanskou vybavenost

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 6,0 m pro všechny stavby

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu je 80 m², nebo stávající

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku pro chaty a rekreační domky
- 40 % plochy pozemku pro občanskou vybavenost

PARKOVÁNÍ:

- každý rekreační domek nebo chata musí mít minimálně 1 odstavné stání na vlastním pozemku
- pro občanskou vybavenost musí být zajištěna parkovací stání na pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- nesmí být prováděna intenzifikace zástavby na stávajících pozemcích výstavbou dalších objektů nebo přístavbami, dostavbami a nástavbami nad stanovené limity
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

RN – REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- přírodní koupaliště
- rekreační a pobytové louky
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- tábořiště pro rekreační vodáckou turistiku

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- samostatné objekty občanské vybavenosti (služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu)
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- drobné stavby pro skladování sportovních potřeb
- městský mobiliář včetně prvků drobné architektury

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- využitelná je celá plocha RN pro hlavní využití

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. výška všech drobných staveb v nejvyšším bodě je 5,0 m
- max. výška občanské vybavenosti je 7,5 v nejvyšším bodě

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 20 m² pro hygienická zařízení
- max. 30 m² pro altány, přístřešky, pergoly
- max. 15 m² pro sklady sportovních potřeb
- max. 200 m² pro občanskou vybavenost

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 70 % plochy RN 1

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah přípustných ploch je 10 % hlavního využití
- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- plochy budou bez oplocení
- druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím
- vodácké tábořiště RN2 musí být zachováno včetně pobytové louky pro děti.
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty a využití pozemků sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné pobytové plochy a dětská hřiště
- služební byty pro správu a údržbu občanské vybavenosti jako jejich součást
- dům seniorů a prostory pro pečovatelskou službu speciálního účelu
- prostory pro policii a hasičský záchranný sbor
- prostory pro spolkovou a mimoškolní činnost
- církevní stavby
- polyfunkční objekty s více funkcemi včetně služebních bytů

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- prostory pro občanskou vybavenost ve formě maloobchodních zařízení a služeb

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle
- podmínkou je souhlas obce s komerčním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- zachování stávajících parcel bez jakéhokoliv dalšího dělení a zmenšení (odprodeje)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 13 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 11 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- v zastavěném území – 60 % plochy pozemku (bez parkování návštěvníků)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném území 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 20 % rozsahu hlavního využití
- na 1 pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro parkování návštěvníků může být řešeno v odpovídající docházkové vzdálenosti dle platných předpisů
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- polyfunkční objekty mohou slučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty a využití pozemků sloužící pro komerční vybavenost, např. administrativu, obchody, ubytování (penzion, hotel), stravování, servisy a nevýrobní služby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství na těchto pozemcích mohou být doplněna dětskými hřišti
- součástí využití objektu může být byt správce či byt majitele nebo provozovatele
- samostatnými objekty nebo součástí objektů mohou být prostory pro sociální, zdravotní a rehabilitační péči včetně domů pro seniory s pečovatelskou službou, předškolní a školní zařízení a ostatní funkce občanské vybavenosti veřejné infrastruktury
- součástí objektu nebo samostatnými objekty mohou být sportovní a relaxační centra (fitness centra, wellness centra aj.)
- polyfunkční objekty s více funkcemi včetně bydlení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- servisy a opravy
- nerušící výroba a služby, řemeslné a přidružené výroby jako samostatné objekty nebo prostory v objektu

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle
- podmínkou pro umístění těchto aktivit je souhlas obce

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- zachování stávající plochy bez možnosti oddělení nebo zmenšení pro jiné účely

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 13 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 11 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 60 % plochy pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném i zastavitelném území min. 25 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku, předpokládá se z kapacitních důvodů i podzemní parkování

Upřesňující podmínky:

- zastavěná plocha a výška objektu v lokalitě OM3 nesmí být zvětšována
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- nové a rekonstruované komunikace musí být vždy navrhovány s obousměrným provozem a oboustrannými chodníky s veřejnou zelení a alespoň na jedné straně (mimo zásobovací komunikace)
- polyfunkční objekty ploch mohou slučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy a hřiště pro tělovýchovu a sport
- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- plochy pro koupání včetně pobytové louky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dětská hřiště
- veřejná zeleň včetně liniové
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- dopravní hřiště
- pobytová louka a veřejná zeleň
- samostatné objekty občerstvení do 50 m² plochy a max. výšky 4m v nejvyšším bodě stavby
- objekty zázemí sportu (šatny, hygienická zařízení, klubovny, administrativa)
- prostory pro údržbu ploch a sklady sportovních potřeb
- rehabilitační a relaxační zařízení (např. fitness centrum, wellness centrum)
- prodej a servis sportovních potřeb

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost pozemků pro hřiště a sportovní plochy se přizpůsobí sportovním požadavkům

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 11 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 8 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- plochy hřišť a sportovních ploch min. 40 % z plochy pozemku
- plochy pro stavby max. 30 % z plochy pozemku, včetně ploch pro dopravu

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním nebo přilehlém pozemku se souhlasem obce a orgánu dopravy

Upřesňující podmínky:

- v lokalitách OS 51 musí být splněny hygienické limity hluku na nejbližší stávající i plánovanou obytnou zástavbu
- objekty mohou být spojovány samostatnými chodbami nebo zastřešenými koridory
- v plochách OS1 I OS2 musí vždy zůstat minimálně 15% jako pobytová volně přístupná travnatá plocha
- v ploše OS2 musí být umístěno dětské hřiště
- plocha OS1 nesmí být jakkoliv zastavována, pouze sokolovna může být dostavěna západně od ul. U Hřiště
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v solitérních rodinných domech, usedlostech a nových objektech včetně hospodářského zázemí s možností umístění nerušících obslužných funkcí místního významu s denním provozem (maloobchod, služby, administrativa, servisy, nevýrobní služby)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitnou
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektů mohou být také prostory pro veřejné stravování a ubytování administrativní a drobné živnostenské podnikání
- stávající a nové objekty mohou být využity částečně nebo zcela pro sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškoly, správu území
- stávající a nové objekty mohou být využity celé pro občanskou vybavenost včetně stravování a ubytování za podmínky splnění podmínek prostorového uspořádání v plochách SV
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- drobná zemědělská výroba samostatně hospodařících zemědělců včetně chovu drobného zvířectva mimo živočišné výroby
- nerušící výroba a výrobní služby pouze s denním provozem
- řemeslná výroba
- servisy, opravny

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle a okolních správních území

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 800 – 1000 m² v zastavěném území (platí pro nově oddělenou i původní nezastavěnou parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu

- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- historické jádro obce:
 - 8,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 6,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- vilová zástavba z 1. pol. 20. st.:
 - 11,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- zástavba na hranici zastavitelného a zastavěného území navazující na volnou krajinu:
 - 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 6,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 30 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektů celkem je 300 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku u RD
- 50 % plochy pozemku u objektů a usedlostí kombinovaných (bydlení a usedlosti s hospodářským zázemím, s občanskou vybaveností všech druhů)
- 40 % plochy pozemku u objektů pro nerušící výrobu, řemeslnou výrobu, servisy, opravy, služby a pro zemědělskou výrobu

PARKOVÁNÍ:

- RD musí mít min. 2 odstavná stání na pozemku na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavné stání pro rezidenty a 1 parkovací místo pro návštěvníky
- pro komerční a podnikatelské využití objektů musí být zajištěny parkovací stání na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 30 % rozsahu hlavního využití
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání, může zůstat zachována

SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A REKREAČNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech
- pobytová individuální rekreace ve stávajících objektech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť a dětská hřiště

- součástí objektů RD mohou být prostory pro podnikání typu základní občanské vybavenosti komerční (maloobchod, služby, administrativa)
- veřejná a soukromá zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční (obchody, služby, veřejné stravování) a objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky)

Podmínky:

- pro samostatné objekty občanské vybavenosti komerční je minimální velikost pozemku 1000 – 1200 m² a umístění parkovacích míst na pozemku
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 600 – 800 m² pro RD
- je povoleno dělení nebo scelování pozemků tak, aby rekreační pozemek zůstal vždy min. 500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- historické jádro obce:
 - 8,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 6,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- vilová zástavba z 1. pol. 20. st.:
 - 11,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- zástavba na hranici zastavitelného a zastavěného území navazující na volnou krajinu:
 - 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - 6,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu RD je 200 m²
- max. zastavěná plocha pro samostatné nebytové objekty je 300 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku u RD
- 30 % plochy pozemku u samostatných objektů občanské vybavenosti

PARKOVÁNÍ:

- RD musí mít min. 2 odstavná stání pro rezidenty a 1 parkovací stání pro návštěvníky na vlastním pozemku
- individuální rekreační objekty musí mít alespoň 1 odstavné stání na pozemku
- pro komerční a podnikatelské využití musí být zajištěno parkovací stání na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- stávající chaty a rekreační objekty, které nebudou převáděny na trvalé bydlení, nesmí být intenzifikovány- nesmí být prováděny žádné nástavby, dostavby a přístavby
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah pozemků podmíněně přípustných staveb může činit celkem do 15 % rozsahu hlavního využití
- není povolena výstavba nových chat a objektů individuální rekreace
- stávající komunikace (veřejné prostory) nesmí být zužovány a zastavovány, v jednotlivých lokalitách území bude upravena doprava systémem obytných zón, event. jednosměrných ulic (komunikace typu C, D)
- v celém území je povolena demolice chat (individuálních rekreačních objektů)
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání, může zůstat zachována

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky silnic I. a III. třídy, včetně jejich rozšíření dle ZÚR SK nebo platných norem a vyhlášek v rámci veřejného zájmu a nadmístního významu
- místní komunikace a zpevněné cesty
- dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
- chodníky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cyklistické trasy a stezky (mimo silnici I/3)
- parkoviště a odstavné plochy a stání (mimo silnici I/3)
- technická infrastruktura (vedení sítí a technických zařízení na nich)
- zastávky autobusů a obratiště
- dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
- dopravní (liniová) a izolační zeleň
- čerpací stanice pohonných hmot včetně občerstvení a hygienického zázemí
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- orientační systémy

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna v rámci územních řízení

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- nejsou povoleny žádné nadzemní objekty mimo krytých zastávek autobusu do 3 m výšky objektu na komunikacích III. tř. a v zastavěném území obce, mimo dopravních zařízení na silnici I/3 (např. mýtné brány, portály dopravního značení atp.)

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- nejsou povoleny žádné nadzemní objekty mimo krytých zastávek autobusu se zastavěnou plochou do 15 m² a dopravních zařízení na silnici I/3 (např. mýtné brány, portály dopravního značení atp.)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- minimální šířka nových komunikací typu C je 10 m vždy s pásem zeleně

- minimální šířka nových komunikací typu D je 9 m s jednostrannou nebo vystřídanou zelení (jednosměrně 6,5 m)
- u stávajících komunikací bude plocha zeleně určena dle využití veřejného prostoru zelení a dopravou (vozidlová, pěší)
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- nové komunikace musí mít vždy jednostranný nebo oboustranný chodník
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být umístovány reklamy
- nové jednosměrné komunikace mohou být uplatněny pouze výjimečně, v odůvodnitelných případech

PARKOVÁNÍ:

- odstavné plochy musí být zásadně umístovány na plochách pozemku s kapacitou odpovídající dle předpisů a norem funkčnímu využití pozemku
- parkování smí být umístováno jen na místních komunikacích typu C a D

Upřesňující podmínky:

- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- nová parkoviště musí být oddělena od obytné zástavby vždy zeleným pásem v případě, že stavba DS zasahuje do VKP nebo ÚSES, musí být vždy projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny z hlediska posouzení EIA
- parkoviště DS 51 bude určeno pro železniční zastávku – Senohraby
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky železnice – obvod celostátní dráhy včetně náspů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
- pozemky staveb a zařízení pro železniční dopravu – zastávky, nádraží, nástupiště, přístupové cesty, provozní budovy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- parkoviště a odstavné plochy a stání osobní a nákladní automobilové dopravy
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- zastávky autobusů
- veřejná prostranství
- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- občanská vybavenost v objektech dráhy, včetně sběrný surovin a občanské vybavenosti komerční

Podmínky prostorového uspořádání

- pro plochy zastávky, cest a parkoviště vyplynou potřeby stanovením spádového území, stejně tak pro zastavěnou plochu v rámci rozvoje dopravního systému a lze jej na pozemcích dráhy upravit v rámci územních řízení
- stávající výška hřebene nádraží nesmí být překročena u nových nebo rekonstruovaných objektů se šikmými střechami, výška hlavní římsy nesmí být překročena u nových nebo rekonstruovaných objektů s plochými střechami

- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

Ti – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vedení sítí technické infrastruktury
- plochy staveb a zařízení technické infrastruktury (ČOV, čerpací stanice splaškových vod, vodojemy, posilovací tlakové stanice pitné vody, trafostanice, telekomunikační zařízení, regulační stanice plynu atp.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zeleň ochranná a izolační
- účelové komunikace a parkovací plochy
- garáže techniky pro údržbu území a dílny a plochy pro opravy
- administrativní prostory

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- dle potřeby technologie ČOV, velikosti sběrného dvora a ostatních technologických staveb a zařízení
- na pozemku jsou povoleny terénní úpravy a nezbytné opěrné zdi

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 6 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 60 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha jednoho objektu 400 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- parkování pouze potřebné techniky a vozového parku

Upřesňující podmínky:

- objekty je možné spojovat samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pozemek může být oplocen z bezpečnostních důvodů do výšky 2,1 m průhledným oplocením
- po obvodu pozemků musí být vysázena střední a vysoká zeleň v min. šíři 3 m před uvedením do provozu
- na objektech ani jejich oplocení nesmí být umístovány reklamy
- v případě, že stavba zasahuje do prvků VKP nebo ÚSES, musí být vždy projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny v rámci potřeby řízení EIA
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle a okolních správních území

TX – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TECHNICKÉ ZÁZEMÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- provozní plochy a objekty pro údržbu obce včetně šaten a hygienického zázemí pracovníků
- skladové objekty pro údržbu území
- garáže techniky pro údržbu území, dílny a plochy pro opravy
- plochy pro umístění kontejnerů pro tříděný odpad

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- mezideponie pouze biologického materiálu a odpadu z obce (je zcela vyloučen komunální, stavební nebo nebezpečný odpad atp.)
- související technická a dopravní infrastruktura
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- dle potřeby technologie ploch pro údržbu území obce, max. jedna plocha 2000 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 6 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 70 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha jednoho objektu 400 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- neurčuje se

Upřesňující podmínky:

- potřeba ploch pro stanoviště kontejnerů na tříděný odpad a jejich umístění bude posouzeno a případně navrženo v rámci územních studií
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

VD – PLOCHY VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy malovýroby, řemeslné a drobné výroby
- výrobní a nevýrobní služby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, garáže)
- související obchodní plochy a prostory skladů
- související prostory administrativy
- zemědělská výroba bez živočišné výroby ve formě nezatěžující své okolí (zahradnictví, květinářství atp.)
- vodní plochy a retenční nádrže

- ochranná a izolační zeleň
- bydlení majitelů nebo nájemců ploch a objektů
- občerstvení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- sklady, prodejní sklady

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 1500 - 2500 m² (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 45 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 400 m² (mimo stávající objekty)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek
- ochranná i izolační zeleň musí být vysázena nejpozději při uvedení stavby do provozu
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

VS – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy výrobní včetně potravinářské výroby
- plochy skladování včetně prodeje
- plochy výrobních služeb a opravárenství (servisy)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- drobná řemeslná výroba
- zázemí výroby a skladů (šatny a hygienické vybavení, dílny údržby a garáže)

- komerční občanská vybavenost
- administrativa
- izolační a ochranná zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod
- provozní plochy a objekty pro údržbu obce (včetně ploch a prostor zázemí pracovníků a administrativy)
- stavební dvory a sklady

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 2000 - 3000 m² (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 50 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu je 500 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek
- součástí uvedení do provozu jednotlivých částí nebo celku musí být hotové plochy komunikací pěších, vozidlových (příjezd a příchod) i výsadba ochranné a izolační zeleně na západní straně lokality
- výstavba v lokalitě VS 51 a VS 52 musí být koordinována a upřesněna dle schváleného rozšíření komunikace I/3

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy veřejných prostranství včetně zpevněných ploch shromažďovacích, cest pro pěší a veřejné zeleně, veřejných prostor a ostatních prostor přístupných bez omezení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura ve formě podzemních vedení
- dopravní infrastruktura ve formě účelových komunikací místního významu
- pěší a cyklistické trasy a stezky
- dětská hřiště
- hřiště pro míčové hry (jen PV 53 a PV 54)
- vodní nádrže a prvky
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- městský mobiliář včetně prvků drobné architektury (přístřešky, pergoly, sochy, kašny, altány)
- informační stavby a zařízení (dopravní, turistická, místní, naučná)
- hygienické zařízení

- technické stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu
- veřejné osvětlení
- místo pro tříděný odpad v mobilních nádobách

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- veřejná parkoviště

Podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustného využití může činit maximálně do 5 % rozsahu hlavního využití

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- PV 51 ul. U Transformátoru – 2500 m²
- PV 52 ul. Hlavní – 5200 m²
- PV 53 ul. Klánovka – 1400 m²
- PV 54 ul. Nad Stráněmi – 4600 m²
- PV 55 ul. Školní – 1700 m²
-

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 4 m v nejvyšším bodě stavby hygienického nebo i informačního centra

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 25 m² pro objekty informačního centra
- max. 25 m² pro hygienická zařízení
- max. 40 % plochy pozemku může mít zpevněná plocha pro shromažďování a dětské hřiště

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 50 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- pouze parkovací místa návštěvníků

Upřesňující podmínky:

- plochy veřejných prostranství je nutné navrhovat jako ucelenou centrální plochu s veřejnou zelení ve formě veřejného shromažďovacího prostoru
- veřejná prostranství musí být navržena vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář)
- součástí ploch veřejných prostranství musí být veřejné osvětlení a likvidace dešťových vod
- veřejná prostranství musí být bez oplocení, pouze pro dětská hřiště se povoluje průhledné ohrazení do výšky 1,2 m
- v lokalitě PV51 může být místní komunikace pro příjezd do lokality BV52 (bydlení)

ZV – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- veřejná zeleň na veřejných prostranstvích
- doprovodná a liniová zeleň v zastavěném a zastavitelném území

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cykloturistické trasy
- městský mobiliář včetně přístřešků, altánů, pergol, schodišť, soch a prvků drobné architektury
- zařízení místního informačního systému

- vedení inženýrských sítí pod zemí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy
- hygienická zařízení

Podmínky:

- celkový rozsah ploch a staveb přípustného využití je do 15 %.

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- ZV 51 Na Jablonce – 2900 m²
- ZV 52 ul. U Transformátoru – 500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 3,5 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 10 m² hygienická zařízení
- max. 15 m² přístřešky, altány, odpočívadla

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- pouze v rozsahu přípustného využití

Upřesňující podmínky:

- plochy musí zůstat bez oplocení
- plochy mohou být terénně upraveny, veřejná zeleň bude mít formu parku nebo lesoparku a může zde být provedeno veřejné osvětlení
- výsadbu provádět převážně z lokálně původních druhů keřů a stromů
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

ZS – ZELENĚ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň v zastavěném a zastavitelném území obvykle ve formě zahrad, která se významně uplatňuje v prostorovém utváření a obrazu sídla nebo oddělení funkčních ploch území

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vodní plochy
- oplocení
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- odstavná a parkovací stání
- nezbytné technické sítě a zařízení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- umístování staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení na pozemcích rodinných domů (dle § 79, odst. 2, písm. o zákona č. 183/2006 Sb.)

Podmínka:

- uvedené stavby nesmí být umístovány bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stav. povolení)

Podmínky prostorového uspořádání

- stávající plochy nedělit
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod, nesmí být zmenšeny pod 85 % stávajících ploch nezastavěných souvisejících pozemků jednoho majitele
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území

ZO – PLOCHY PRO ZELEŇ OCHRANNOU A IZOLAČNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zeleň ochranná a krajinná
- zeleň liniová a izolační

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura – vedení inženýrských sítí v zemi
- protihluková zařízení (terénní úpravy a stěny)
- pěší cesty a cyklistické trasy, event. naučné stezky
- zařízení místního informačního systému
- technické stavby a zařízení na inženýrských sítích
- městský mobiliář včetně přístřešků a altánů
- dopravní infrastruktura - rozšíření komunikace I/3
- zasakování dešťových vod

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna při návrhu výsadby, stanovuje se pouze šířka pásu 6 – 10 m podél zástavby a podél cest – 4 m
- max. plocha zastavěná altánů a přístřešků – do 16 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTŮ:

- 4,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 3,5 m v nejvyšším bodě plochých střech a atik od rostlého terénu

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- v plochách ZO nesmí být umístěno žádné parkování

Upřesňující podmínky:

- druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím
- pěší cesty mohou být nezpevněné, zpevněné pouze jako mlatové cesty
- plochy výjimečně přípustného využití a pěších cest mohou být max. do 10 % hlavního využití každé lokality

VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vodních nádrží a vodních toků s funkcí retenční, ekologickou, krajinnou a okrasnou a vodohospodářským využitím

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (byliny), keří a vysokou zelení
- revitalizace vodních toků
- zachování říčních lázní (přírodní koupaliště na Sázavě), včetně stávajících objektů a vybavení
- využití řeky Sázavy pro přívoz (Senohraby, Zlenice, Čtyřkoly)
- rekreační vodácký sport a kemp Poddubí – outdoor centrum

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- přemostění nebo zatrubnění vodních toků (pouze v případě drobných úseků zatrubnění pro stavbu přechodů a mostků)
- trasové a jiné úpravy koryt potoků
- umožnění přístupu pro údržbu tj. úpravy pásma 6 – 8 m podél vodotečí a nádrží, 10 m u řeky Sázavy
- vodohospodářské stavby a vodní díla, související zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství

Podmínky:

- nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě nebo území
- nesmí být zásadně narušen významný krajinný prvek, v případě narušení musí být provedena úprava nebo náhrada
- v žádném případě nesmí být narušen systém ÚSES, jeho kontinuita v území
- vodní plochy a nádrže nesmí být oplocovány
- oplocení soukromých pozemků musí být vždy v min. vzdálenosti 8 m od břehové čáry koryta vodního toku, u významných toků 10m (resp. od hranice parcely koryta).
- žádné oplocení nesmí být umísťováno do průtočného profilu

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (nezastavěné a nezastavitelné)

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zemědělská produkce a výroba na pozemcích zemědělského půdního fondu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a max. zastavěnou plochou do 50 m²
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně (segregační) zeleně ZO

- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

Podmínky prostorového uspořádání

- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí elektrických ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny, vždy musí být zachována průchodnost území pro obyvatele a všechny druhy zvířat. Zajištění průchodů je povinen zajistit majitel pozemků nebo nájemce
- hospodaření na zemědělských a zvláště u ploch ÚSES – omezit hnojení dle pravidel hospodaření ve zranitelných oblastech (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu č. 262/2012 Sb.)
- nejsou povoleny stavby a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů dle § 18, odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. v plném znění
- změna kultury z orné půdy na pastviny a naopak mimo prostory VKP jsou povoleny
- na plochách NZ-T se navrhuje z důvodu vysokého spádu a vodní eroze trvalé zatravnění a protierozní meze

NL – PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ (nezastavěné a nezastavitelné)

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- lesy ochranné
- lesy zvláštního určení tj. lesy příměstské a rekreační
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory a biocentra
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklotrasy a cyklostezky za podmínky využití stávajících lesních cest, bez rozšiřování na úkor lesa)
- revitalizace vodních toků a ploch

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

pro vymezené plochy je stanoveny indexy:

- NSz - zemědělské (sady)
- NSp - přírodní
- NSv - vodohospodářské
- NSb - břehové, mezové porosty a ostatní liniová zeleň
- NSl - lesní liniová
- NSlp - lesní, přírodní na pozemcích Českých drah

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- oplocení pastevních areálů a výběhů pouze el. ohradníky nebo dřevěnými bradly mimo VKP a ÚSES oplocení stávajících sadů a zahrad
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitéry

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- pobytová louka
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb a pouze travnaté, hrací a sportovní prvky
- výsadba sadů
- informační centra, kryté drobné stavby pro oddech a rekreaci (altán, odpočivné sezení atp.)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky včetně retenčních nádrží dešťových vod
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura (vedená pouze v zemi)
- oplocení lesních školek a obor

Podmínky:

- nesmí být narušeny prvky VKP a ÚSES, v případě liniových prvků jen v nejnútnejší míře může dojít ke křížení nejkratší možnou trasou
- řešení a provoz podmíněně přípustných prvků musí být slučitelné s hlavním využitím
- úpravami nesmí dojít ke zmenšení ploch NS na plochy orné půdy nebo na plantážní způsob pěstování dřevin na topivo
- přípustné a podmíněně přípustné využití se nevztahuje na plochy NSIp (plochy přírodní a lesní na pozemcích ČD)
- plochy interakčních prvků IP mohou být zvětšeny, nesmí být v žádném případě zmenšeny

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální celkový rozsah podmíněně přípustného využití včetně drobných staveb je do 5 % hlavního využití v lokalitě
 - pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
 - max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch
 - max. výška zástavby 3,5 m od rostlého terénu
 - v celém území je zákaz oplocování mimo vyjmenované plochy
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace

ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

RBC – regionální biocentrum

PŘÍPUSTNÉ:

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- revitalizace vodních toků

PODMÍNĚNĚ:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra

NEPŘÍPUSTNÉ:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné

RBK, LBK – regionální nebo lokální biokoridor

PŘÍPUSTNÉ:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- revitalizace vodních toků

PODMÍNĚNÉ:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

NEPŘÍPUSTNÉ:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

IP – interakční prvek

PŘÍPUSTNÉ:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

PODMÍNĚNÉ:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek pokud možno kolmo

NEPŘÍPUSTNÉ:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- krajinnotvorný prvek s protierozním účelem – mez s výsadbou střední a vysoké zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- terénní úpravy (průlehy)
- vodohospodářské stavby (odvodňovací příkopy, vodoteče)
- meliorace, meliorační zařízení
- polní, nezpevněné cesty
- umístění ohradníku nebo dřevěných bradel

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- šířka průlehu min. 3 – 4 m, šířka v sadby zeleně min. 2,5 – 3 m

MINIMÁLNÍ HLOUBKA PRŮLEHU:

- 30 – 50 cm

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 90 % plochy meze

Upřesňující podmínky:

- je nutné plně respektovat meliorační zařízení a případné úpravy provádět v souladu se zák. č. 254/2001 v platném znění
- nesmí být zásadně narušen významný krajinný prvek
- nesmí být narušen systém ÚSES v krajině a jeho kontinuita
- vždy musí být předložen projekt krajinářských úprav (meze) dotčenému orgánu ochrany přírody a krajiny
- délka nebo celistvost navržených v mezích může být upravena odborným projektem v dalších stupních včetně přesného umístění ve svahu

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územním plánem Senohraby jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, plochy a koridory, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dle § 170 SZ).

Jsou vyznačeny jako:

- WT - technické koridory (společné trasy dopravy a technických sítí)
- WD - koridory a stavby pro dopravu
- WTI - koridory pro technickou infrastrukturu
- WU - koridory a plochy lokálního územního systému ekologické stability
- WR - protizáplavová opatření
- WK - protierozní opatření

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

TECHNICKÉ KORIDORY (společné trasy dopravy a technických sítí)

WT 1 - technický koridor pro místní komunikaci a inženýrské sítě – lokality Bi 60,

KORIDORY A PLOCHY PRO DOPRAVU

WD 1 - rozšíření komunikace I/3 Mirošovice – Benešov, DS 51

WD 2 - Pěší a cyklistické propojení ul. Nad Stráněmi a ul. Na Pískovně

KORIDORY A PLOCHY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

WTi 1 - Rozšíření stávající čistírny odpadních vod TI51

WTi 2 - Rozšíření technického zázemí obce TX51

WTi 3 - Přeložka VN 22 kV v lokalitě BI60

WTi 4 - Nová trafostanice TS15 pro lokalitu BI52, OS51, PV51

WTi 5 - Nová trafostanice TS16 pro lokalitu VS51, VS52

WTi 6 - Nová trafostanice TS17 pro lokalitu BI60

WTi 7 - Nová trafostanice TS1 pro lokalitu OS52

WTi 8 - Nová trafostanice TS17 pro lokalitu BI60

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní systém ekologické stability

WU 1 - Nadregionální biokoridor NK 61 Štěchovice - Chraňbožský les

WU 2 - Regionální biokoridor RBK 1288 Hláska- Tojček

WU 3 - Regionální biocentrum RBC 964 Hláska

WU 4 - Lokální biokoridor LBK 26 Na Hájku

WU 5 - Lokální biokoridor LBK 27 U Pětihost

WU 6 - Interakční prvek IP 1 V žlábkách

WU 7 - Interakční prvek IP 2 Na jablonce

WU 8 - Interakční prvek IP 3 Vávrův palouk

Opatření ke zvyšování retenčních schopností území a protizáplavová opatření

WR 1 - Retenční nádrž dešťových vod VV51 u PV51 (ul. U Transformátoru)

WR 2 - Retenční nádrž dešťových vod VV52 v údolí Vávrova palouku

WME 51 Na plácku, protierozní mez

WME 52 Na plácku, protierozní mez

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci se v území nevyskytují.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

H.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÁ ZELEŇ

- PV 1 Veřejné prostranství PV 51 ul. U Transformátoru
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemcích p.č.: 319/1, 319/2, 321,323, k.ú. Senohraby
- PV 2 Veřejné prostranství PV 52 Na Bejllovech
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 359/24, k.ú. Senohraby
- PV 3 Veřejné prostranství PV53 roh ul. Klánovka a Pětihostská
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 88/9, k.ú. Senohraby
- PV 4 Veřejné prostranství PV54 ul. Nad Stráněmi
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 67/19, k.ú. Senohraby
- PV 5 Veřejné prostranství PV55 ul. Školní
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 68/29, k.ú. Senohraby
- PV 6 Veřejná zeleň ZV51 u přemostění silnice I/3
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemcích p.č.: 264/10, 264/11, 148/6, k.ú. Senohraby
- PV 7 Veřejná zeleň ZV52 ul. U Transformátoru
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 346/8, k.ú. Senohraby

H.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- PO 1 Občanská vybavenost - školství, zdravotnictví, sociální služby, správa obce OV51
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 359/24, st.p.č. 77 k.ú. Senohraby

I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje vyplynula potřeba zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. (tzv. SEA). Zároveň Krajský úřad nevyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast systému Natura 2000. Krajský úřad nenavrhl ani neuvedl možná kompenzační opatření. Proto byla zpracována vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území dle zákona č. 100/2001 Sb. a dle zákona č. 114/1992 Sb., oboje v platném znění k 31. 1. 2016. Vyhodnocení provedené autorizované firmou Envica.cz s.r.o. je součástí návrhu územního plánu a je zpracováno do ÚP. Upřesnění bude provedeno po schválení této dokumentace po společném jednání a stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje k této dokumentaci

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

ÚZEMNÍ PLÁN SENOHRABY

1. VÝROKOVÁ ČÁST

TEXTOVÁ ČÁST ÚP (VÝROKOVÁ) str.
68

GRAFICKÁ ČÁST

1.2. Základní členění území	1 : 5 000	8 FA4
1.3. Hlavní výkres urbanistické koncepce	1 : 5 000	8 FA4
1.4. Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000	8 FA4
1.5. Koncepce veřejné infrastruktury - doprava	1 : 5 000	8 FA4
1.6. Koncepce veřejné infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000	8 FA4
1.7. Koncepce veřejné infrastruktury – energetika a komunikační sítě	1 : 5 000	8 FA4
1.8. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000	8 FA4

2. ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ str.
115

GRAFICKÁ ČÁST

2.2. Koordinační výkres	1 : 5 000	10 FA4
2.3. Výkres širších vztahů	1 : 50 000	9 FA4
2.4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000	8 FA4

ČÁST 2

2.a) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezení těchto ploch nebylo vyžadováno obcí ve schváleném zadání ani nevyplývalo z dalších požadavků při zpracování ÚP.

2.b) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Vymezení těchto ploch nebylo vyžadováno obcí ve schváleném zadání ani nevyplývalo z dalších požadavků při zpracování ÚP.

2.c) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP Senohraby vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií za níže stanovených podmínek. Tyto studie budou zpracovány pro pořízení do 4 let od vydání územního plánu.

US 1 – POD JEŽOVEM:

- území tvoří funkční plochy BI52, PV 51, VV 51
- cílem je řešení obytné zástavby městského typu a nového veřejného prostranství s vodní plochou, její návaznosti na místní komunikace
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - podrobné řešení ploch a jejich návazností, parcelace
 - důraz bude kladen na řešení veřejné zeleně a veřejného prostranství spolu s vhodným řešením napojení na stávající urbanistickou strukturu obce
 - podrobné stanovení prostorových podmínek zástavby
 - řešení všech druhů dopravy
 - návrh severní trasy přeložky vrchního vedení VN spolu s případnou úpravou TS1 v severovýchodní části lokality
 - návrh upřesnění či upravit pozici nové trafostanice spolu s jižní větví přeložky vrchního vedení VN
 - prověření hluku z komunikace I/3 a návrh případných opatření
 - upřesnění využití veřejného prostranství PV 51
 - navržení možnosti napojení lokality BI52 na ul. U Transformátoru novou místní komunikací přes lokalitu PV51
 - vymezení pěší komunikace
 - prověří možnosti likvidace dešťových vod na základě hydrogeologického posouzení
 - vymezení sběrné místo pro tříděný odpad
 - v rámci plochy PV51 bude navrženo dětské hřiště

US 2 – NAD ŽLÁBKY:

- území tvoří funkční plochy BI60, ZO57
- cílem je řešení obytné zástavby městského typu a nového veřejného prostranství s vodní plochou, její návaznosti na místní komunikace
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - parcelace
 - dopravní obsluha uvnitř plochy včetně návaznosti na okolní lokality
 - prověření hluku z komunikace I/3
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání
 - řešení návaznosti na sousední lokalitu Vávrův palouk a vymezení vůči LBK 27
 - upřesnění přeložky vrchního vedení VN a umístění nové trafostanice
 - prověří možnosti likvidace dešťových vod na základě hydrogeologického posouzení
 - vymezení sběrné místo pro tříděný odpad
 - řešení izolační a ochranné zeleně ZO57

2.d) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Vymezení těchto ploch nebylo vyžadováno obcí ve schváleném zadání ani nevyplývalo z dalších požadavků při zpracování ÚP.

2.e) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)

Vymezení etapizace ploch nebylo vyžadováno obcí ve schváleném zadání ani nevyplývalo z dalších požadavků při zpracování ÚP.