

ÚZEMNÍ PLÁN SENOHRABY

NÁVRH ZADÁNÍ

NÁVRH
07 / 2016

ÚZEMNÍ PLÁN SENOHRABY

NÁVRH ZADÁNÍ

OBSAH:

	strana
ÚVOD:	3
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	3
A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci	10
A.1.1. Požadavky na rozvoj území obce	10
A.1.2. Požadavky na urbanistické řešení	11
A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	11
A.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu	11
A.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu	12
A.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení	13
A.2.4. Požadavky na veřejná prostranství	13
A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	13
B. Požadavky na vymezení plocha koridorů územních rezerv a na stanovení využití, které bude nutné prověřit	14
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	14
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	15
E. Požadavky na zpracování variant	15
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění	15
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	16

ÚVOD:

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SENOHRABY

Zastupitelstvo obce Senohraby rozhodlo o zpracování územního plánu dne usnesením č. Určeným zastupitelem pro pořízení je starostka Ing. Jana Svašková, určeným pořizovatelem je Městský úřad Říčany.

Zastupitelstvo obce Senohraby stanovuje pro zpracování územního plánu (ÚP) následující cíle a požadavky:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené vládou 20. 7. 2009 ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou ČR dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276 vyplývají pro územní plán Senohraby tyto požadavky:

- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy dále SOKP (Pražský okruh), připojení tranzitní na železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivním propojením jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované dopravy.

- zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního*

rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE ČR

Ze strategie regionálního rozvoje ČR vyplývají speciální podmínky stanovené pro Metropolitní oblast hl.m. Prahy, z kterých jsou nejdůležitější pro obec Senohraby tato navrhovaná opatření:

- Vytváření příznivých podmínek pro vznik a rozvoj inovativních malých a středních podniků, nabídka specializovaných podnikatelských služeb.
- Podpora smíšených zón umožňujících kombinaci různých funkčních využití- bydlení, práce, rekreace apod.
- Vytváření podmínek pro udržitelnou (městskou) turistiku- udržitelné využívání stávajících atraktivit cestovního ruchu, vytváření sekundárních a doplňkových aktivit
- Zajištění kvalitního předškolního, základního a sekundárního vzdělávání pro zajištění dalšího odborného vzdělávání
- Péče o veřejný prostor a veřejnou zeleň (správa) veřejných prostor a budov
- Řízení odpadového hospodářství
- Chytré hospodaření s energiemi (úspory energie v dopravě, energie z biomasy- komunální odpad, lokální obnovitelné zdroje energie)
- Protipovodňová opatření
- Snižování environmentální zátěže obyvatelstva - NO_x , CO₂, prach, aerosol, hluk apod.
- Koordinace dopravní obslužnosti – integrovaná doprava

- Rozvoj multimodální dopravy a budování terminálů (příměstská železnice, autobusy, autobusová doprava)
- Rozvoj kapacitních sítí vysokorychlostního internetu a speciálních uživatelských aplikací (e- governance, e-learning, e-health, e-business aj.)
- Vybavenost území kvalitními službami v oblasti sociální péče a zdravotnictví, zajištění dostupnosti služeb
- V kultuře zajistit podmínky, prostory pro možnost využití profesionálních služeb na vysoké úrovni, podpora nezávislé kultury, péče o kulturní dědictví
- Zajištění bezpečnosti území (policie, hasiči, záchranná služba)
- Dobudování infrastruktury pro volnočasové kapacity (sport, rekreace, zájmová a spolková činnost)
- Sociální integrace znevýhodněných skupin do života obce, do pracovního procesu, do sociálního podnikání
- Zabránit vzniku lokalit s koncentrací nízkopříjmových skupin obyvatel

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

- Návrh ÚP musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 1. aktualizace (dále jen „ZÚR SK“). Zejména ctít priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (01), (06) a (07) ZÚR SK.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské
- d) urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit
- e) fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- f) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- g) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč.

- zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
- *poznávací a kongresové turistiky,*
 - *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - *vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
- e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- g) *rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*
- Na řešeném území se nenachází žádná rozvojová osa republikového významu ani specifické oblasti republikového významu.
 - ZÚR Středočeského kraje nevymezuje na řešeném území, rozvojové osy krajského významu ani specifické oblasti krajského významu.
 - Návrh ÚP Senohraby bude svým řešením naplňovat úkoly pro územní plánování uvedené v kapitole 2. ZÚR SK, vyplývající ze zařazení řešeného území do rozvojové oblasti republikového významu- **Rozvojová oblast OB 1**, ÚP Senohraby se týkají především tyto zásady.:

(11)

- e) *rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields*
- h) *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*
- j) *vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;*
- k) *vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*
- n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

(12)

- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR; tj. koridor silnice I/3 v šíři 150m – rekonstrukce a rozšíření v úseku Mirošovice – Benešov vícepruhové uspořádání (vystřídání třípruh)
 - d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
 - g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: RBC 964 Hláska
- Návrh ÚP musí respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina příměstská U 50 včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedených v ZÚR SK takto:

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vyznačováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;
- b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;

(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
- b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu.

Přehled limitů a jevů ze ZÚR SK

- umístění území v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1
- zařazení území do typu krajiny U – krajina příměstská
- komunikace I. a III. třídy
- Koridor rekonstrukce komunikace I. třídy I/3, 150 m celková šířka koridoru
- Železniční trať celostátní a regionální- 60 m od osy krajní koleje na obě strany
- nadregionální biokoridor K 61 (Štěchovice – Chraňbožský les)
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru NK 61 (Štěchovice – Chraňbožský les)
- regionální biokoridor RBK 1288 (Hláska- Tojček)a RBK 1287 (Hláska- Ostrá skála)
- regionální biocentrum RC 964 (Hláska)
- trasa zemního plynu VTL včetně regulačních stanice
- ochranné pásmo dálkového přivaděče pitné vody Želivka a přivaděče pitné vody k vodojemu Peleška
- ochranné pásmo letiště Kbely

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A DOPLŇJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

- Z ÚAP ORP Říčany (3. úplná aktualizace z r. 2014) byly vyhodnoceny následující problémy a střety v území:
 - navrhnout opatření pro eliminaci zvyšující se zátěže území dopravou (imisi, hluk, prašnost)
 - zohlednit dopravní závady na místních komunikacích
 - řešit nedostatek pracovních příležitostí v místě bydliště
 - prověřit problém rozvoje obce vůči evidovanému ložisku nerostných surovin
 - záplavové území Mnichovického potoka částečně zasahuje do zastavěného území
 - zachování území východně od komunikace I/3 pro lyžařský areál „Vávrův palouk“, jehož centrem jsou Senohraby
 - zvýšení nepropustnosti krajiny rozšířením komunikace I/3, je nutné zvážit a posoudit možnost napojení východní a západní části území
 - podporovat rozvoj občanské vybavenosti veřejné a komerční
 - vyhodnotit možnosti rozvoje lokálního ÚSES
 - řešit dešťové vody v severní části území
 - nedostatek míst k parkování a odstavení vozidel
 - nerozvíjet žádným způsobem individuální rekreační zástavbu, nezvyšovat zátěže území
 - vytipovat plochy možného převodu chat na trvalé bydlení, stanovit podmínky včetně doplnění technické infrastruktury
 - nezasahovat do břehových porostů a koryta Sázavy – hranice prvku Natura 2000 – Dolní Sázava CZ0213068
 - respektovat veškeré limity využití dle ÚAP Říčany (OP technické infrastruktury, objekty a plochy památkové péče, ochrana přírody a krajiny)

- Všechny uvedené relevantní problémy je nutné zohlednit v návrhu územního plánu. Zejména v části odůvodnění územního plánu je nutné reagovat na detekované problémy, pokud jsou řešitelné v územně plánovací dokumentaci, a zdůvodnit jak se s těmito problémy projektant ÚPD vypořádal.

Přehled limitů dle ÚAP Říčany

Ochranná pásma (OP) technické infrastruktury

- 1) Plynovod VTL DN 80 - OP 4 m od půdorysu na obě strany
- bezpečnostní pásmo 10 m od půdorysu na obě strany
- 2) Plynovod STL DN 80 - OP 1 m od půdorysu na obě strany v zastavěném území
- 3) Regulační stanice VTL/STL - OP 4 m od půdorysu všemi směry
- bezpečnostní pásmo 10 m od půdorysu všemi směry
- 4) Nadzemní vedení el. energie do 35 kV
 - vodiče bez izolace - 7 m (10 m) od krajního vodiče na obě strany
 - vodiče se základní izolací - 2 m od krajního vodiče na obě strany
 - závěsná kabelová vedení - 1 m od osy na obě strany
- 5) Venkovní elektrická stanice (TS) - 20 m od oplocení nebo vnějšího líce všemi směry
- 6) Stožárové a věžové el. stanice (TS) - 7 m od vnější hrany půdorysu všemi směry
- 7) Kompaktní a zděné el. stanice (TS) - 2 m od vnějšího pláště stanice všemi směry
- 8) Podzemní telekomunikační vedení - 1,5 m od krajního vodiče na obě strany
- 9) Nadzemní telekomunikační vedení - 1 m od krajního vodiče na obě strany
- 10) Vodovodní přivaděč pitné vody - 1,5 m od vnějšího líce na obě strany
- 11) Automatická tlaková stanice pitné vody (ATS) - 10 m od obvodu všemi směry
- 12) Vodojem - 20 m od oplocení paty násypu
- 13) Přivaděč splaškové kanalizace - 2 m od vnějšího líce na obě strany
- 14) Čistírna odpadních vod, pásmo ochrany prostředí - 25 m od zakrytých objektů všemi směry
- 15) Komunikace I. třídy - Ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 50 m od osy přilehlého jízdního pruhu.
- 16) Komunikace II. a III. třídy - Ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu.

- 17) Koridor rekonstrukce komunikace I. třídy (dle ZÚR Středočeského kraje)
- 150 m celková šířka koridoru
- 18) Železniční trať celostátní a regionální - 60 m od osy krajní koleje na obě strany
- 19) Letiště Kbely - ochranné pásmo s výškovým omezením staveb
- 20) Štolový přivaděč Želivka - 2. pásmo 2 000 m na obě strany od osy

Objekty a plochy památkové péče

- zřícenina středověkého hradu Zlenice, zapsaná kulturní památka, číslo ev. 17421/2-2213
- Votočkova vila, zapsaná kulturní památka, číslo ev. 105679

Ochrana přírody a krajiny

- vzdálenost 50 m od lesa - VKP ze zákona
- vodní plochy, toky a nivy - VKP ze zákona
- všechny registrované a navržené VKP
- všechny plochy lokálního systému ekologické stability
- všechny plochy regionálního a nadregionálního systému ekologické stability
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- ochrana hraničního pruhu Natura 2000 – Dolní Sázava CZ0213068
- manipulační pásmo podél vodních toků 6 m od břehové čáry
- ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně

A.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

A.1.1. Požadavky na rozvoj území obce

- rozvíjet obec jako klidové obytné sídlo s podílem hromadné rekreace
- obytná zástavba a rekreační využití území zde budou nadále nejvýznamnějšími směry rozvoje území a je nutné pro ně připravit vhodné podmínky.
- funkční využití stanovovat polyfunkčně, ne monofunkčně, vytvářet podmínky pro polyfunkční charakter a rozvoj sídla
- zásadně zachovat všechny plochy krajinné zeleně včetně lokálního a regionálního ÚSES
- navrhnout plochy pro sport a rekreaci
- podporovat obecní i komerční občanskou vybavenost (včetně ploch pro sport a zařízení pro kulturu).
- minimalizovat plochy individuální rekreace ve prospěch bydlení
- upřednostňovat více intenzivní rozvoj území než extenzivní do přilehlé krajiny
- doplnit zástavbu obce o veřejná prostranství a veřejnou zeleň
- nepodporovat rozvoj těžkého průmyslu a zemědělství z důvodu historického vývoje a krajinného prostředí
- zvážit možnosti rozvoje sociální péče v obci
- vyhodnotit potřeby rozvoje školství a kultury vzhledem k rozvoji obce
- vzhledem k vysokému procentu dojíždění najít vhodné plochy pro rozvoj pracovních příležitostí v místě
- V souladu s programem svazku Mikroregion Malé Posázaví a Mikroregion Ladův kraj rozvíjet možnosti hromadné rekreace a cestovního ruchu včetně podmínek pro sport.
- zcela vyloučit rozvoj zastavitelných ploch na ploše západně od kom. III/6301, v oblasti Na Smilovci, na všech plochách ÚSES, VKP a lesů včetně ploch údolních niv a břehů Sázavy

- v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením
- plochy nového rozvoje území by měli navazovat na stávající zastavěné plochy, které mohou být rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití
- v návrhu územního plánu mohou být zahrnuty i další funkční plochy na základě vhodnosti umístění

A.1.2. Požadavky na urbanistické řešení

- zachovat různorodost a charakter zástavby s jejími nejlepšími hodnotami včetně zachování veřejně přístupné zeleně v různých formách
- definovat podmínky pro zachování urbanistické struktury v původním jádru obce (ráz území veřejných prostor- ulic, členění veřejných prostranství, výška zástavby, apod.)
- vymezit části obce s hodnotnou vilovou zástavbou z 1. poloviny 20. století, zachovat její ráz s velkými zahradami a zamezit zahušťování zástavby dělením pozemků (ZS – bez zástavby)
- nerozšiřovat lokality a oblasti individuální rekreace, ve vybraných a vhodných lokalitách umožnit jejich převod na trvalé obytné území
- zachovat všechny historické památky, významné urbanistické lokality a architektonicky významné objekty včetně jejich okolí bez narušení.
- maximálně zachovávat volné nezastavěné části krajiny bez navrhování nových soliterních staveb nebo nových skupin staveb
- novou obytnou zástavbu navrhovat ve formě RD městského, smíšeného a případně venkovského typu, nenavrhovat obytné domy
- nová zástavba nebude navrhována jako nová soliterní zástavba objektů ve volné krajině (mimo plochy výrobní a skladové u komunikace I/3)
- nově vymezené plochy s chráněnými prostory vně i uvnitř objektů situovat do míst, které splňují hygienické limity hluku a emisí, případně navrhnout jejich eliminaci
- plochy výroby a skladování navrhovat pouze podél komunikace I/3
- územní plán musí stanovit funkční a prostorové podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití

A.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

- zpřesnit a zúžit koridor dopravy, vymezený v ZÚR SK; tj. koridor silnice I/3 – rekonstrukce a rozšíření v úseku Mirošovice – Benešov vícepruhové uspořádání (vystřídání třípruh)
- podmínit rozšíření komunikace I/3 stanovením podmínek pro snížení dopadu provozu na zástavbu a krajinu, podle potřeby navrhnout opatření
- zohlednit velmi dobré dopravní napojení na vyšší správní celky (silniční i železniční)
- pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, ale vždy s potřebnými chodníky a veřejnou zelení. Navržená dopravní infrastruktura musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb.
- prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch, především u ploch občanské vybavenosti a železniční zastávky Senohraby (místní terminál železniční, autobusové a automobilové dopravy)
- při napojování rozvojových ploch je nutné minimalizovat počet nových napojení na komunikaci III/6031
- prověřit stávající dopravní systém území a navrhnout nové dopravní řešení s rozlišením na ul. sběrné, místní a především klidové (obytné zóny)

- zachovat všechny stávající turistické cesty a trasy (Vodnické vycházky a ostatní turistické trasy Ladova kraje)
- do ÚP bude zapracován generel cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje
- v ÚP bude respektován návrh cyklistických a turistických stezek oblasti „Ladův kraj“

A.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

- prověřit a případně navrhnout rozšíření kapacit technické infrastrukturu dle rozsahu stávajících a zastavitelných ploch v sídle
 - ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie
 - obec nemá centrální zdroj tepla a neuvažuje se s jeho zřízením
 - ÚP stanoví nové plochy pro technické služby obce
 - systém zásobování pitnou vodou zůstane stávající z vodojemu Peleška, stávající síť bude rozšířena dle potřeby
 - stávající systém gravitační splaškové kanalizace s menším podílem tlakových stok zůstane zachován a bude rozšířen
 - stávající ČOV bude v ÚP zachována případné rozšíření záleží na velikosti rozvoje obce (V současné době je kapacita ČOV 2200 EO vytižena na 1833 EO včetně obce Hrusice, volná kapacita je 367 EO)
 - dešťové vody je nutné zasakovat v maximální míře na území zasakováním, pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku). To platí i pro komunikace a zpevněné plochy
 - v návrhu grafické části UP budou zakresleny meliorované plochy, které budou podmínečně využitelné pro zástavbu při zachování funkčnosti meliorací
 - pro ochranu území před dešťovými vodami z polí bude posouzena možnost vytvoření retenčních nádrží např. na jihu lokality V žlábkách
 - zásobování elektrickou energií bude vyhodnoceno s nárůstem nově zastavitelných ploch, budou navrženy nové trasy a případně trafostanice. Stávající systém bude maximálně zachován
 - zásobování zemním plynem STL bude plně zachováno a využito pro rozšíření na nově zastavitelná území celé obce jako topné medium a pro ohřev TUV. V ÚP bude posouzena kapacita VTL přivaděče regulační stanice VTL/STL
 - stávající telekomunikační a datová síť zůstane plně zachována, budou respektovány všechny trasy dálkových napojení. Bude posouzena možnost lepšího pokrytí území sdělovacími a datovými rozvody
 - nové nebo rekonstruované trasy všech zásobování el. energií i komunikační a datové sítě navrhovat jako podzemní
 - bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem smluvní firmou mimo řešené území. Sběrný dvůr nebude navrhován. Nebudou navrhovány plochy pro novou skládku komunálního odpadu
- Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně hlavních uličních sítí jako koridory technické infrastruktury. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1 000 m² na 1 rodinný dům (2,57 osoby / 1 rodinný dům).

A.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

- podpořit rozvoj občanské komerční vybavenosti návrhem smíšených zástaveb obytných s možností rozvoje služeb, obchodů, nerušící výroby a podnikatelských aktivit i s možností výstavby samostatných objektů pro tyto činnosti
- navrhnout nové plochy pro sport a hromadnou rekreaci včetně dětských hřišť např. v lokalitě V žlábkách a u Mnichovického potoka v Hrušově
- určit plochy pro umístění občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury
- pro komerční občanskou vybavenost využít stávající zástavby a určit plochy smíšené obytné s možností doplnění vybavenosti ve stávajících prolukách a objektech, nebo s náhradou obytné zástavby občanskou komerční vybaveností
- zachovat lyžařský běžecký areál s chatou Vávrák, event. upravit trasy, které jsou v kolizi s uvažovanou obytnou zástavbou

A.2.4. Požadavky na veřejná prostranství

- vymezit nové plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení, dětskými a event. víceúčelovými hřišti.
- navrhnout novou koncepci veřejné zeleně s využitím stávajících a nových veřejných prostranství
- navrhnout nové centrum obce s veřejným prostranstvím a veřejnou zelení i možností umístění nové občanské vybavenosti
- stanovit využití veřejných prostranství a prostorové podmínky i pro parkování a tech. zařízení

A.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez jakéhokoliv narušení

- zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články, (21), (22)
- respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina příměstská U 50 – včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedené v odst. (206), (207), (210), (211), ZÚR SK
- zachovat maximálně stávající plochy lesů a vzrostlé střední a vysoké zeleně uvnitř zastavěného území obce
- respektovat požadavky na ochranu skladebných částí lokálního ÚSES včetně zpřesnění vymezení jednotlivých prvků. V tomto území nebudou navrhovány zastavitelné plochy mimo nutných ploch pro trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- navrhnout plochy přírodně segregační a izolační zeleně na okrajích obce jako přechodový prvek mezi zástavbou a krajinou, kde je to vhodné a potřebné
- zachovat krajinné prostředí se zvláštním důrazem na zachování lesních porostů a údolních niv potoků a řek (údolí Mnichovky, lesní masiv Hláška a údolí řeky Sázavy)
- nezasahovat žádným způsobem do Evropsky významné lokality EVL CZ0213068 Dolní Sázava mimo zachování stávajícího využití
- žádné změny funkčního využití nesmí být prováděny v území nadregionálního biokoridoru NK 61 (Štěchovice- Chraňbožský les) a regionálního biocentra RC 964 (Hláška). ÚP prověří možnost úpravy hranice RC v severní části, kde je do území regionálního biocentra nevhodně začleněna stávající zástavba

- v regionálních biokoridorech RBK 1288 (Hláska- Tojček) a RBK 1287 (Hláska- Ostrá skála) nesmí být prováděny změny funkčního využití nebo rozšiřování stávající zástavby (mimo ČOV)
- zjistit stav vodní a větrné eroze a případně navrhnout opatření (zatravnění plochy, meze aj.)
- prověřit zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest v návaznosti na okolní obce především západním směrem (Pětihosty, Zaječice)
- v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona, především pak zamezit rozvoji velkoplošných zdrojů el. energie typu fotovoltaických nebo větrných elektráren, jako nepřiměřeného zásahu do krajinného rázu, totéž platí pro stavby a zařízení pro zemědělství a údržbu krajiny, vysílací věže a zařízení mobilních operátorů (BTS stanice, stožáry)
- bude posouzena možnost doplnění dopravní zeleně ve formě stromořadí nebo alejí
- bude posouzena možnost doplnění ploch zeleně smíšeného nezastavěného území
- jako krajinný prvek bude navržena ochranná a izolační zeleň podél komunikace I/3 s možností umístění protihlukových stěn
- ÚP prověří možnost vybudování retenčních nádrží přívalových dešťových vod (např. v lokalitě V žlábkách, Na dýmáku)
- stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány bez zásahu do přilehlých nivních ploch.
- v řešeném území nebude povoleno oplocování pozemků mimo zastavěného a zastavitelného území, kromě ploch s chovem zvířectva, kde bude oplocení umožněno ve formě ohradníků nebo dřevěných bradel, nebo ploch lesních školek- výsadba nových lesů
- podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 3-6 m)
- celé správní území patří do zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech
- ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.
- při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany
- do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení využití, které bude nutné prověřit

Nejsou známy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv ani ze ZÚR SK, ani z ÚAP ORP Říčany. Obec nepředpokládá stanovení ploch pro tyto účely.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury,

veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)

- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

V návrhu ÚP budou prověřeny a vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES a VKP
- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- opatření na ochranu archeologického dědictví
- opatření pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Návrh prověří potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci, a rozhodne o zařazení do ÚP, pokud to bude účelné.

E. Požadavky na zpracování variant

S ohledem na rozsah území, dříve zpracovanou dokumentaci ÚPO, doplňujících průzkumů a rozborů včetně aktualizovaných ÚAP ORP Řičany se zpracování návrhu ÚP ve variantách nestanovuje.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- Návrh ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vše v úplném a platném znění). Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Senohraby.

ÚP bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část:

Výkres základního členění

1 : 5 000

Hlavní výkres

1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Výkres koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
Koncepce veřejné infrastruktury (event. v samostatných výkresech)	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ÚAP nebo podrobnějším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

- Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Návrh bude vypracován a předán:

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- pokud budou nutné úpravy návrhu po společném jednání pak v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje a 1x digitálně na CD
- ve 2 vyhotoveních tištěných po veřejném projednání a 2 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po veřejném projednání (upravené po všech projednáních)
- Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:
 - 1 x Obecní úřad Senohraby
 - 1 x Městský úřad v Mnichovicích, stavební úřad
 - 1 x Městský úřad v Říčanech, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
 - 1 x Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Dle zadání nedochází k žádným podstatným zásahům do krajiny a zájmů ochrany přírody. Nadregionální biokoridor NK1, regionální biokoridory RBK 1287 a 1288 včetně regionálního biocentra RC 964 jsou vyjmuty zadáním z jakéhokoliv nového funkčního využití, zůstávají bez zásahu. Lokální ÚSES je plně respektován. Lokalita systému Natura 2000 je vymezena jako plocha údolní nivy bez jakéhokoliv zásahu (CZ 0213068 Dolní Sázava). Z těchto důvodů není nutné vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí tzv. SEA (dle §101, odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb.). Zároveň nemá územní plán významný vliv samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti dle §45i zák. č. 112/1992 Sb. Z výše uvedeného zároveň vyplývá, že není potřebné vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj dle stavebního zákona a přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.