



# **ÚZEMNÍ PLÁN JEVANY** **NÁVRH**

## **1. VÝROK**

### **1.1. Textová část**

**Revize R2  
11 / 2020**

# ÚZEMNÍ PLÁN JEVANY

## 1. VÝROK

### 1.1. TEXTOVÁ ČÁST ÚP

#### OBSAH

#### ČÁST 1

<b>A.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>8</b>
<b>B.</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT .....</b>	<b>8</b>
	B.1. Hlavní zásady celkové koncepce rozvoje obce.....	8
	B.2. Hlavní cíle rozvoje .....	9
	B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.....	11
<b>C.</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>14</b>
	C.1. Koncepce uspořádání sídel.....	14
	C.2. Funkční (plošné) uspořádání území .....	16
	C.3. Uspořádání veřejných prostranství a sídelní zeleně .....	19
	C.4. Prostorové uspořádání sídel.....	20
	C.5. Vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch, ploch přestavby, etapizace.....	20
<b>D.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....</b>	<b>24</b>
	D.1. Dopravní infrastruktura.....	24
	D.2. Technická infrastruktura .....	26
	D.2.1. Pitná voda.....	26
	D.2.2. Kanalizace .....	26
	D.2.3. Elektrická energie .....	28
	D.2.4. Zemní plyn.....	28
	D.2.5. Alternativní zdroje .....	29
	D.2.6. Elektronické a komunikační sítě.....	29
	D.2.7. Nakládání s odpady .....	30
	D.3. Občanská vybavenost a veřejná prostranství .....	30
	D.3.1. Občanská vybavenost veřejné infrastruktury.....	30
	D.3.2. Veřejná prostranství.....	31
<b>E.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....</b>	<b>31</b>
	E.1. Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na ZÚR a dříve zpracovanou dokumentaci.....	31
	E.2. Promítnutí koncepce do ploch s rozdílným způsobem využití (v nezastavěném území a stanovení podmínek pro změny jejich využití).....	33
	E.3. Zohlednění produkční funkce krajiny .....	35
	E.4. Ochrana přírody a krajiny .....	36

E.5.	Územní systém ekologické stability (ÚSES) .....	39
E.6.	Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny .....	41
E.7.	Krajinné a krajinotvorné prvky .....	42
E.8.	Vodní režim v krajině, protierozní opatření .....	43
E.9.	Opatření proti povodním a živelným pohromám .....	44
E.10.	Rekreace .....	45
E.11.	Dobývání nerostů, inženýrsko-geologické poměry, radonové riziko .....	46
<b>F.</b>	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....</b>	<b>46</b>
F.1.	Obecné podmínky pro využívání ploch.....	46
F.2.	Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití .....	50
	BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH.....	50
	Bi – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ .....	51
	RI – REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO REKREACI.....	52
	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	53
	OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ...55	
	OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA .....	56
	OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV .....	57
	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ .....	58
	SX – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A REKREAČNÍ, LESNÍ .....	60
	DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ .....	62
	Ti – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	63
	VS – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY .....	64
	VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA, LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ .....	66
	PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	67
	ZV – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ .....	68
	ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ.....	70
	ZO – PLOCHY PRO ZELEŇ OCHRANNOU A IZOLAČNÍ .....	70
	VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.....	71
	NZ, NZ-T, NZi – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, PLOCHY ZEMĚDĚLSKY INTENZIVNĚ VYUŽÍVANÉ .....	72
	NL – PLOCHY LESNÍ.....	73
	NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	74
	ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	75
<b>G.</b>	<b>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 .....</b>	<b>76</b>
G.1.	Veřejně prospěšné stavby .....	76
G.2.	Veřejně prospěšná opatření .....	77
G.3.	Stavby a opatření k zajišťování obrany státu.....	77
G.4.	plochy pro asanaci (ozdravení) území .....	77

<b>H.</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....</b>	<b>78</b>
H.1	Veřejná prostranství a veřejná zeleň .....	78
H.2.	Plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury.....	78
<b>I.</b>	<b>KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ .....</b>	<b>78</b>
<b>J.</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ .....</b>	<b>79</b>

## ČÁST 2.

<b>2.a)</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</b>	<b>80</b>
<b>2.b)</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .....</b>	<b>81</b>
<b>2.c)</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....</b>	<b>81</b>
<b>2.d)</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....</b>	<b>84</b>
<b>2.e)</b>	<b>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace).....</b>	<b>84</b>
<b>2.f)</b>	<b>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝCH NEBO URBANISTICKÝCH STAVEB .....</b>	<b>85</b>

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP

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

### Použité zkratky a pojmy:

BD	- bytový dům	CZT	- centrální zásobování teplem
ČOV	- čistírna odpadních vod	ČHMU	- 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

### Výklad základních pojmů pro účely tohoto územního plánu:

- **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.
- **Dopravní vybavenost** představuje plochy dopravy, nezbytné pro provoz celé obce a dále staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy; jde zejména o plochy pro zásobování a pro parkování, jejichž rozsah je zpravidla, podle typu a kapacity dané stavby, definován v technických normách.
- **Drobná a řemeslná výroba** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka. Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků.
- **Drobná stavba** - Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 25 m<sup>2</sup> a výšku 5 m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpadky, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).
- **Charakter zástavby** – je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, apod. ve vztahu ke stávající zástavbě.

- **Malovýroba** – výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání na zakázku nebo administrativní centrum e-shopu.
- **Maximální výška staveb** – nejvyšší povolená výška staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.). U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.
- **Maximální zastavěná plocha objektu** – stanoví se jako podíl maximální zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku, vyjádřená v procentech. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých odvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez odvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, nádvoří, parkoviště apod.) nebo drobné stavby se do zastavěné plochy nezapočítávají, pokud nekolidují s určenou minimální plochou zeleně.
- **Minimální plocha zeleně** - určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřená v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku.
- **Negativní vlivy** na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví – jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.
- **Nerušící služby a výroba** – služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.
- **Parkování** – krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.
- **Pobytová louka** – plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.
- **Podkroví** – přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75 % půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.
- **Podzemní podlaží** – podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby. Podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.
- **Prvky drobné architektury** - představují doplňkové objekty mobiliáře, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení.

- **Regulativy** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.
- **Rodinný dům** – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadové domy** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.
- **Soubor staveb** – rozumí se vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.
- **Sousední zástavba** zahrnuje nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.
- **Specifické formy bydlení** – dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.
- **Stávající využití území** – se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu.
- **Stavba hlavní** – stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.
- **Stavba vedlejší** – stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.
- **Struktura zástavby** – je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.
- **Technická vybavenost** představuje technický vybavení, které zajišťuje provoz staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy nebo je potřebná pro fungování obce.
- **Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území** – stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.), pokud nestanoví územní plán jinak.
- **Ustupující podlaží** je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40 % menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. Je to zároveň podlaží, kde ustoupení všech obvodových stěn představuje minimálně 1,3 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nového objektu navazuje na stávající objekt, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.
- **Venkovské bydlení** zahrnuje jak rodinný dům tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mohou mít i více než 50 % podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.
- **Veřejná prostranství** zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- **Zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s velikostí stanovenou SZ a navazujícími předpisy.

- **Zpevněné plochy a zastavěná plocha pozemku** nesmí v součtu překročit stanovený podíl na pozemku, který je daný stanoveným procentním podílem zeleně na pozemku. Do zpevněných ploch se musí započítat i zatravněvací dlažby, tvarovky a panely.
- **Chovem hospodářského zvířectva** je chov zvířectva pro výtěžnou činnost, jejíž rozsah by znehodnotil životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů a ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole.
- **Oplocení pozemků ve volné krajině** – za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří či dočasná oplocení pastvin pomocí elektrických ohradníků či dřevěných bradel na plochách ZPF.



## ČÁST 1

### A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Jevany (CZ 0209 333 378) tvoří jedno katastrální území Jevany o rozloze 12,92 km<sup>2</sup> se dvěma základními územními jednotkami (ZSJ), Jevany (kód ZSJ 05930) a Bohumil (kód ZSJ 05931).

Zastavěné území je zakresleno v grafické části (výkres č. 1.2. Základní členění území, č. 1.3. Hlavní výkres urbanistické koncepce) ÚP v platném stavu ke dni 31.8.2020 pro obě sídelní jednotky včetně ostatní zástavby v řešeném území.

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

#### B.1. HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Správní území obce Jevany leží na hranici Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB 1 dle PÚR ČR a ZÚR SK. Územní plán stanovuje využití tohoto území jako rozvíjející se polyfunkční obce s těmito směry koncepce:

- zachovat krajinný ráz a vysoký stupeň ekologické stability, neprovádět zásahy do členění krajiny, lesů, údolí potoků, zemědělských ucelených ploch a všech chráněných prvků
- upřednostnit intenzivní rozvoj proti extenzivnímu, minimalizovat zásahy do krajiny
- rozvíjet obec jako klidové místo bydlení a rekreaci příměstského typu s prvky i venkovského a městského sídla
- upřednostnit možnosti hromadné rekreace před individuální rekreací, nenavrhnout další výstavbu chat
- zachovat velmi kvalitní obytné a přírodní prostředí zachováním všech různorodých a chráněných prvků krajiny
- pro zlepšení životních podmínek zlepšit možnosti rozvoje občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura atp.)
- umožnit rozvoj komerční občanské vybavenosti zaměřené na místní potřeby (obchody, služby, řemeslnické provozovny, drobné podnikání)
- zachovat všechny výrobní zemědělské a nezemědělské aktivity a umožnit jejich rozvoj pro další vznik pracovních příležitostí, snížit resp. nezvyšovat nutnost vyjíždky za prací
- doplnit potřebnou technickou infrastrukturu včetně rozvoje energetické základny – zemní plyn
- doplnit území obce o veřejná prostranství a veřejnou zeleň pro podporu sociálního a environmentálního rozvoje území
- vzhledem k hodnotám přírody a krajiny nenavrhnout žádné nové samostatné lokality zástavby ve volné krajině jakékoliv funkce (např. naprosto nevhodné velkoplošné dopravní skladové areály a fotovoltaické elektrárny mimo již vyčleněné plochy v území)
- navrhnout umístění prostor a provozů pro údržbu krajiny a obce
- celkově zachovat polyfunkční ráz využití území, neupřednostňovat rozvoj monofunkční s nadměrnou převahou nějaké funkce

ÚP navazuje na Strategie regionálního rozvoje ČR v těchto částech speciálních podmínek pro Metropolitní oblast hl. m. Prahy, protože obec Jevany na ni přímo navazuje.

- 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.
- podpora konceptu místní ekonomiky (podpora místních lokálních firem)
- péče o veřejný prostor a veřejnou zeleň
- chytré hospodaření s energiemi (úspory energie v dopravě, energie z biomasy – komunální odpad, lokální obnovitelné zdroje energie)
- vybavenost území kvalitními službami v oblasti sociální péče a zdravotnictví, zajištění dostupnosti služeb
- dobudování infrastruktury pro volnočasové kapacity (sport, rekreace, zájmové a spolkové činnosti)

Obec Jevany je členem neziskové organizace MAS Podlipansko, která chrání a podporuje hodnoty svého kraje. Strategie komunitně vedeného místního rozvoje se v ÚP projevuje v těchto částech převzetím konkrétních cílů.

Oblast „PRACOVAT“:

- rozvoj cestovního ruchu
- rozvoj podnikání obecně
- podpora spolupráce v území a technická pomoc
- rozvoj zemědělského podnikání
- důraz na rozvoj místních malých a středních firem, živnostníků

Oblast „BYDLET“:

- kvalitní, bezpečná a ekologická doprava
- obnova a tvorba veřejných prostranství
- rozvoj občanských služeb
- rozvoj sociálních služeb
- rozvoj formálního vzdělávání
- obnova vodního režimu a dílčí opatření s nakládáním s vodami

Oblast „ŽÍT“:

- příjemná a funkční venkovská krajina
- podpora výstavby pro sport, kulturu a spolkovou činnost
- živé památky a tradice
- podpora neformálního a celoživotního vzdělávání
- podpora spolupráce a technická pomoc

## **B.2. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE**

Cílem rozvoje správního území je trvale udržitelný rozvoj ve všech třech sektorech, tj. environmentální, ekonomický a sociální pilíř v návaznosti na stávající stav území.

- 1) Zásadně zůstává zachováno dělení na sídelní jednotky Jevany (kód ZSJ 05931) a Bohumil (kód ZSJ 05930). Nejsou určeny žádné nové lokality pro zástavbu mimo přímé návaznosti na tyto plochy. Zůstanou zachovány bez rozvoje samostatné stavby v kraji (Penčice, Bohumilská a Konojedská hájovna, lokalita U Smrčin). Vzhledem

- k vysoké hodnotě přírodního a krajinného rázu nesmí dojít k narušení území (ani skleníky).
- 2) Řešené území je využíváno polyfunkčně pro všechny funkce stávající s přihlédnutím ke stávající zástavbě a stávajícímu využití ploch.
  - 3) V Jevanech ÚP navrhuje dostatečné rozvojové plochy se zaměřením na trvalé bydlení (případně převod z individuálního rekreačního bydlení na trvalé bydlení dle možností lokalit), občanskou vybavenost všeho druhu včetně sportu, hromadnou rekreaci, veřejná prostranství, veřejnou zeleň a smíšené plochy rekreace a bydlení včetně ploch pro technické služby údržby území (u ČOV) a rozvoj Střediska rozvoje myslivosti a rybářství. Stávající zastavěné plochy jsou plně zachovány.
  - 4) V Bohumili navrhuje ÚP přiměřený rozvoj výrobních aktivit, tj. zemědělství – okrasná školka a zahradnictví, lesnictví – pila včetně potřebných dopravně manipulačních ploch a rozvoj farmaceutického průmyslu firmy Praha Vaccines a.s. působící zde již od 20. let 20. stol. v různé formě. Stávající obytná zástavba nebude nijak rozšiřována nebo zkapacitňována vzhledem k negativnímu zásahu do přírodního a krajinného prostředí.
  - 5) Zachovávat různorodost zástavby, původní historické jádro obce, vilovou zástavbu z první poloviny 20. stol., zástavbu soliterními RD a transformaci individuální rekreační zástavby na trvale obytnou.
  - 6) Hlavní typ nové obytné zástavby jsou soliterní RD a vily v Jevanech.
  - 7) V území nenavrhovat nové objekty individuální rekreační zástavby, pouze lokality vhodné pro hromadnou rekreaci.
  - 8) Zachovat stávající členění území na zemědělské, lesní a ostatní přírodní plochy včetně všech vodních ploch.
  - 9) Prioritou je ochrana všech evropsky významných lokalit a přírodních památek (Voděradské bučiny, Šáchovec), nadregionálního ÚSES a významných krajinných prvků.
  - 10) Je doplněn a upřesněn lokální ÚSES, izolační a segregáčnická zeleň, aleje a stromořadí v krajině.
  - 11) Součástí úprav v krajině je zajistit ochranu před přívalovými srážkovými vodami - nová vodní nádrž (Smrčiny), ochranná zeleň a vsakovací příkopy na severovýchodní hranici zástavby Jevan – Nad Křížkem. Vsakovací příkop může být nahrazen suchým poldrem na základě hydrogeologického průzkumu a podrobnější projektové dokumentace.
  - 12) Stávající dopravní síť a napojení na okolní obce je plně zachováno a je dostačující včetně pěších a cyklistických tras, je doplněna místní vycházková trasa podél rybníků v Jevanech. Zároveň je doplněno pěší propojení mezi oběma sídly 3 novými pěšími trasami, které tvoří procházkové okruhy.
  - 13) Pro rozvoj sídel je navrženo odpovídající rozšíření technické infrastruktury včetně nového vodojemu.
  - 14) Nově je navrženo zásobování celého území zemním plynem z Kostelce nad Černými lesy.
  - 15) Vzhledem ke krajinnému rázu, stávající zástavbě i dopravnímu napojení není navrhován žádný nový velkokapacitní výrobní nebo skladový areál.
  - 16) Z důvodu udržení kvalitního přírodního prostředí a krajinného rázu nejsou povoleny v řešeném území žádné plošné nebo výškové zdroje obnovitelné energie (např. fotovoltaické nebo větrné elektrárny).

## B.3. HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

### B.3.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Celé správní území patří mezi ekologicky velmi hodnotnou část ORP Říčany i Středočeského kraje. ÚP stabilizuje stávající krajinný ráz jako přírodně hodnotný krajinný celek se zachovanými historickými prvky vývoje celého území. Členitá krajina Černokostelecka je v Jevanech formována hlavně údolími Jevanského a Bohumilského potoka s vodními nádržemi, velkými lesními masivy a pouze menší částí území určenou k zemědělskému využití.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny obsahuje ÚP tyto prvky ochrany a chráněná území:

#### ▪ **Natura 2000 – mezinárodní ochrana**

V území se nachází dva prvky tohoto systému – evropsky významné lokality:

EVL CZ 0210027 – Voděradské bučiny, lesní komplex starých bukových porostů, které slouží jako refugium podhorských a horských typů rostlin, hub a živočichů.

EVL CZ 0213005 – Šáchovec, odtočný rybník v údolí Jevanského potoka s významným výskytem kuňky ohnivé a rozvinutou vodní vegetací stojatých vod (ostřicové pole, rákosiny).

#### ▪ **Chráněná území přírody a krajiny ČR**

NPR Voděradské bučiny – národní přírodní rezervace vyhlášená Vyhláškou Ministerstva kultury v r. 1955, lesy zvláštního určení kat. 31c a 32d, část vyhlášena genovou základnou buku lesního a smrku ztepilého, na části NPR vyhlášena EVL Voděradské bučiny.

PP Šáchovec – přírodní památka vyhlášená Nařízením Krajského úřadu Středočeského kraje v r. 2016, zahrnuje rybník Šáchovec a část okolních ploch údolí Jevanského potoka, zoologicky, botanicky a hydrologicky významná lokalita, na velké části PP vyhlášena EVL Šáchovec.

Památné stromy ve dvou lokalitách - lípy u křížku na parcele č. 1 a Penčický smrk na parcele č. 448.

#### ▪ **Významné krajinné prvky evidované, regulativy viz podrobněji kap. F**

1. VKP-Z RYB „Jevanské rybníky“
2. VKP-Z ÚN „Údolí Jevanského potoka“
3. VKP-Z VOD „Bohumilský potok“
- L 4. VKP-Z LES „Od Bukoviny do Smrčin“
- L 5. VKP-Z LES „Od Holáku k Penčickému lesu“

#### ▪ **Významná místa a lokality** v krajině a obci, do kterých nesmí být zasahováno, nesmí být měněna jejich funkce

- Ivanovo lože – skupina balvanů v lese
- areál bývalé vsi Aldašín v Aldašínském lese, lesní hřbitov s kostelem
- areál bývalého mlýna pod hrází Jevanského rybníka
- rozvaliny bývalé „Flokárny“ v Penčickém údolí u břehu Jevanského potoka
- lokalita Ve spáleném – zaniklá ves, v lese stopy bývalého mlýna a zaniklých rybníků
- lesní stezka Penčický okruh
- louky u Bohumilské hájovny s výskytem srpice barvířské a úpolínu nejvyššího
- Bohumilský remíz
- kaskáda Jevanského potoka
- lipové alej na Jevanském náměstí

- drobné vodoteče s břehovou a doprovodnou zelení, nejvýznamnější je bezejmenný přítok Jevanského potoka (rybníka), procházející Jevany a náměstím

#### ▪ Územní systém ekologické stability ÚSES

Nadregionální ÚSES:

- Nadregionální biokoridor NK 65 „Voděradské bučiny – K 61“ včetně ochranné zóny na jižním okraji území
- Nadregionální biocentrum NC 27 „Voděradské bučiny“ (vpodstatě plocha vyhlášené NPR, zahrnující i EVL)

Lokální ÚSES – lokální biocentra (LBC) a lokální biokoridory (LBK):

- LBC 2 Smrčina
- LBC 5 Kozojedský les
- LBC 6 Bohumil
- LBK 5 od Bohumilského potoka přes Konojedský les
- LBK 11 v údolí Bohumilského potoka

### B.3.2. OCHRANA HISTORICKÝCH HODNOT

Jakékoliv změny, úpravy včetně terénních, opravy se řídí platnými zákony a předpisy, vždy musí být záměry předloženy dotčeným orgánům.

Nejvýznamnější stavby památkově chráněné:

- „Kostel sv. Jiří a zaniklá ves Aldašín“ včetně hřbitova, márnice a ohradní zdi (rejstříkové č. ÚSKP 35419/2-3124, katalog. č. 1000147199)
- „Zaniklá ves Dubina“, archeologické stropy (rejstříkové č. ÚSKP 29555/2-3430, katalog. č. 1000140936)

Archeologická naleziště:

- Aldašín – zaniklá osada z vrcholného středověku (UAN I, ID SAS 11603)
- Bohumil – zaniklá středověká osada (UAN II, ID SAS 11602)
- Dubina – zaniklá středověká ves (UAN II, ID SAS 34804)
- Jevany – staré sídlištní jádro Jevany (UAN II, ID SAS 11601)
- Penčice – zaniklá středověká osada (UAN II, ID SAS 11606)

### B.3.3. OCHRANA URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT

**Urbanistické hodnoty** představuje hlavně prostorové uspořádání lokalit a významné zástavby, které je nutné maximálně zachovat, ale je možné do nich zasáhnout podle platných regulativů viz kap. F:

- stávající náves „Náměstí“ včetně bezejmenného přítoku Jevanského potoka, vzrostlé zeleně a památníku obětem I. světové války
- Kostel sv. Jiří se hřbitovem v Aldašíně a rozšíření hřbitova
- vilová zástavba z 20. stol. v lesních porostech na svazích nad rybníky Ján, Švýcar a Jevanský, lokalita Dubina

**Architektonické hodnoty území** z novodobé historie (mimo památkově chráněných objektů) tvoří hlavně obytná zástavba z 1. pol. 20. stol., hlavně vily, z nichž je větší část ovlivněna funkcionalismem a některé další stavby:

- vila č.p. 146 (Schauerova vila), vily č.p. 98 a 99 (přestavěné na hotel Patria – Interpatria), č.p. 72 (vila Olga – garni hotel), č.p. 72, 74, 86, 91, 97, 131, 153, 158
- venkovská usedlost Josefa Fanty, katalog. č. 1232536606
- věžový vodojem st. p.č. 340 (Dubina) – evidovaný, katalog. č. 1000024304
- kříž na p.č. 510/2

- zvonička na p.č. 542/1

### **B.3.4. CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ (veřejná infrastruktura)**

V celém území musí být respektovány prvky veřejné infrastruktury, které zajišťují jeho obyvatelnost.

#### **Dopravní infrastruktura:**

- silnice I. třídy č. I/2 Praha – Říčany – Kostelec n. Č. I. včetně ochranným pásem
- silnice II. třídy č. II/108 Kostelec n. Č. I. – Stříbrná Skalice včetně ochranných pásem
- silnice III. třídy č. III/33316, III/33317, III/1084, III/1083, III/11320 včetně ochranných pásem
- místní a účelové komunikace stávající a navrhované
- turistické a cyklistické trasy
- naučné stezky
- veřejná prostranství stávající a navrhované
- plochy pro parkování

#### **Technická infrastruktura:**

- plynovod STL 110 (160) – navrhovaný koridor
- místní plynovody DN 60, DN 90
- posílení přívodní trasy VN 22 kV z Kostelce n. Č. I.
- místní vysoké napětí 22 kV stávající a navrhované
- splašková kanalizace stávající a navrhovaná
- ČOV včetně ploch intenzifikací a rozvoje
- samostatné ČOV v Bohumili
- místní dešťová kanalizace stávající a navrhovaná u nových místních komunikací
- nová retenční nádrž dešťových vod
- stávající a nový vodojem pitné vody včetně přivaděče z Kostelce n. Č. I.
- místní síť zásobování pitnou vodou stávající a navrhovaná
- komunikační síť včetně dvou vysílacích stožárů, stávající a navrhovaná
- ochranné pásmo významných leteckých radionavigačních zařízení

#### **Občanské vybavení:**

- Obecní úřad a tělocvična (bývalá ZŠ) – OV 4
- Mateřská škola - OV 2 včetně rozšíření – OV 51
- Kino a společenský sál – OV 3
- Pošta – OV 5
- Požární zbrojnice – OV 4
- Kostel sv. Jiří se hřbitovem (Aldašín) – OH 1 včetně rozšíření – OH 51
- Centrum správy území a veřejné infrastruktury – OV 52
- Domov seniorů – OV 1 (po rekonstrukci)
- Fotbalové hřiště s dětským hřištěm – OS 1 včetně rozšíření
- Tenisové kurty – SX 1

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.

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **C.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL**

- Stávající koncepce dvou sídelních jednotek tj. Jevany a Bohumil zůstává zachováno, stejně jako jejich rozdílný vývoj.
- Jevany jsou centrem území s hlavní funkcí obytnou a rekreační a jsou dále v tomto směru rozvíjeny.
- Bohumil (původně velkostatek) se vyvinul ve výrobní závod farmaceutického průmyslu, ke kterému přiléhá oblast zemědělské výroby (okrasné školky) a výroba dřeva (pila). Hlavní funkce – výroba zůstává plně zachována a je umožněn její rozvoj.

### **JEVANY**

- Územní plán vychází z historického vývoje původní zemědělské obce jako rekreačního a obytného sídla, které se nově rozvíjí jako příměstské sídlo v návaznosti na Metropolitní oblast hl. m. Prahy.
- V koncepci zástavby je zachován a respektován historický vývoj a hodnoty území. Původní centrum s návsí je plně zachováno jako hlavní veřejné prostranství obklopené nejstarší zástavbou původně zemědělského charakteru.
- Nejznámější částí je vilová a rekreační zástavba v části Dubina (SX 1) z první poloviny 20. stol. na svazích lesních pozemků nad rybníky Ján, Švýcar a Jevanský rybník podél hlavní příjezdové komunikace III. třídy (Pražská). Jedná se o fenomén Jevan, který má z hlediska charakteru sídla a obytného prostředí vysokou hodnotu a dnes již neopakovatelnou hodnotu. ÚP zachovává v celém rozsahu tuto hodnotnou zástavbu na lesních pozemcích a umožňuje ji v již rozparcelované ploše SX 51. Je možné využít proluky pro novou zástavbu a část stávající rekreační objekty z 2. pol. 20. stol. převést na trvalé bydlení.
- Stávající obytná zástavba severně a východně od historického centra je ponechána beze změn jako stabilizovaná.
- Nová zástavba RD je navržena hlavně ve východní a jižní části jako dostavba větších či menších proluk a lokalit. Novou zastavitelnou plochou pro bydlení je pouze na severovýchodním okraji Jevan plocha Bi 51 (pro RD).
- Nová individuální rekreační zástavba není povolena.
- Důležitým prvkem pro rozvoj obce je občanská vybavenost veřejné infrastruktury. Stávající občanská vybavenost je plně zachována, nová je navržena jako přístavba MŠ a nové centrum v ul. Rekreační s veřejným prostranstvím pro zdravotnictví, sociální služby, kulturu, komunitní a spolkovou činnost a správu území. Výhledově počítá ÚP s obnovou provozu ZŠ při nárůstu počtu obyvatel. Využití hotelu Patria je navrženo přednostně pro domov seniorů nebo je možné využít v souladu s kap. F – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Komerční občanská vybavenost je plně zachována a navržena jako možná součást stávající a nové obytné zástavby nebo jako samostatné stavby ve všech plochách bydlení. Pro hromadnou rekreaci jsou navrženy dvě lokality jako hotely (bývalé hotely Moskva – Wágnerův hotel a Patria) a dále penziony v rámci ploch obytné zástavby.
- Sportovní plochy jsou všechny zachovány a doplněny návrhem přírodního koupaliště u Jevanského rybníku a dětskými hřišti i hřišti pro míčové hry (plochy PV, ZV).

- V zástavbě je plně zachována stávající veřejná zeleň, nově se doplňuje u návsi a u nové obytné zástavby.
- Nově je navržena segregiční a izolační zeleň pro oddělení krajiny od nové severovýchodní hranice nové zástavby. Tato zeleň je určena včetně zasakovacích příkopů i pro zachycování srážkových přívalových vod včetně nové vodní nádrže východně od nové zástavby Bi 51 (pracovní název „Čepička“).
- Rozvoj technické infrastruktury sídla je podpořen plochou pro nový vodojem (u stávajícího vodojemu) a novou trasou pro STL přivaděč zemního plynu ve východní části území.
- Pro správu a údržbu území je navržena rozšířená plocha u ČOV včetně její případné intenzifikace.
- Místní systém komunikací je doplněn v rozvojových částech obytné zástavby hlavně zklidněnými obytnými komunikacemi typu C a D hlavně v severovýchodní a střední části obce. V nejvýchodnější části je navrženo zlepšení průjezdnosti zokruhováním a propojením stávajících ulic. Nově jsou navrženy komunikace v nové obytné části území Bi 51 (Smrčiny).
- ÚP stanovuje rezervu R1 v těžišti pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury i komerční sféry a pro sport, aby nedošlo k nevhodnému zastavění tohoto volného území. Bude naplněno dle potřeb dalšího rozvoje sídla a území.

## **BOHUMIL**

- Stávající zástavba zemědělské výroby a lesního hospodářství, tj. okrasné a lesní školky VZ 1, VZ 2 a VZ 5 zůstávají plně zachovány.
- Pro plochy VZ 1 a VZ 2 jsou navrženy plochy pro rozšíření provozních objektů zahradnictví VZ 52, tak pro provoz pily VZ 51.
- Stávající výroba léčiv je plně zachována a v rámci areálu je navržena rozvojová plocha pro výrobu VS 53, mimo areál na ploše VS 54. Jsou navrženy pro výrobu smíšenou dle aktivit v území nebo pro rozšíření výroby léčiv.
- Obytná zástavba v Bohumili může být rozšiřována dle rozvoje zemědělství, lesního hospodářství a výroby. Je stanovena rezerva R2 – OB pro obytné plochy.
- Nově je doplněna technická infrastruktura o novou energetickou základnu – přivaděč zemního plynu.

## **SPRÁVNÍ ÚZEMÍ**

- Mimo sídla je zachováno plně rozdělení na zemědělské a lesní plochy, případně přírodní plochy různého rázu.
- ÚP chrání a nezasahuje žádným způsobem do systému Natura 2000 a evropsky významných lokalit Voděradské bučiny a Šáchovec, které jsou zároveň přírodními rezervacemi ČR.
- Nadregionální systém ÚSES je plně respektován bez zásahu včetně ochranných pásem.
- Významné krajinné prvky a lokální ÚSES jsou zachovány, pouze jsou doplněny upřesňující hranice některých prvků.
- Lesní plochy musí nadále zachovávat určení na lesy zvláštního určení. Lesy hospodářské mohou být využity v některých částech dle ÚP pro zástavbu v omezeném měřítku dle regulativů.
- Všechny vodní toky a vodní plochy musí být v území zachovány. ÚP doplňuje novou vodní plochu VV 51 (pracovní název Čepička) na severovýchodním okraji zástavby Jevan pro akumulaci vod a protizáplavovou zábranu přívalových srážkových vod na návěs.



- ÚP zachovává všechny samostatné lokality.
- Plocha stávající chráněné památky sv. Jiří a hřbitova je navržena s rozšířením hřbitova.
- Plochy staveb a zařízení v krajině Konojedská a Bohumilská hájovna, Penčice se zastavěnou a užitnou plochou ČÚ 2 a plochy zástavby v lokalitě Lhotky na Bohumilském potoce nesmí být zvětšovány a zkapacitňovány, protože by došlo k nevhodnému zásahu do krajinného rázu i s ohledem na archeologické památky.
- V území mohou být provedena opatření proti erozi dle platných zákonů a vyhlášek včetně opatření proti přívalovým srážkovým vodám na pozemcích dle ÚP.
- Jako krajinotvorný prvek se projeví nově dvě pěší cesty s alejemi nebo stromořadími – rozčlenění scelených lánů na menší plochy.

## 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.
- Jsou navrženy plochy pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu a plochy obytné smíšené venkovské.
- 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 v severovýchodní a jižní části Jevan.
- V sídle Bohumil není navrhována žádná obytná zástavba vzhledem k zaměření lokality na výrobní plochy.
- Funkční využití je navrženo s ohledem na vhodné sousedství a provázanost lokalit z hlediska podmínek pro kvalitní obytné prostředí, toto je doplněno o související dopravní a technickou infrastrukturu.
- Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny.
- Lokality bydlení jsou navrženy v těchto typech:
  - Bi – bydlení v rodinných domech městské a příměstské
  - SV – smíšené obytné – venkovské
  - SX – smíšené obytné a rekreační, lesní
  - BH – bydlení v bytových domech (stávající, bez rozvoje)
  - R2 – OB – rezerva pro obytnou zástavbu

### Občanské vybavení

- Stávající občanská vybavenost a zejména občanská vybavenost veřejné infrastruktury se plně zachovává (OV5 - pošta, OV4 – ZŠ a Obecní úřad, OV3 – společenský sál, kino, OV2 – MŠ).
- Bývalý hotel Patria (Interpatria) – OV1 je navržen jako domov seniorů nebo pro sociální služby a péči o rodinu nebo jako zpětná .rekonstrukce na hotel
- Občanská vybavenost je navržena pouze v Jevanech v obytné zástavbě, v Bohumili jako středisku výroby není.
- Nová občanská vybavenost je navržena typu veřejné infrastruktury, tj. lokality pro rozšíření MŠ, pro zdravotní a sociální služby, kulturu, komunitní správu území,

spolkovou činnost. Po vybudování nových funkčních ploch nebo jejich částí je možné při nárůstu počtu obyvatel zprovoznit ZŠ. Další koncepční řešení:

- plocha OV51 je vyčleněna přednostně pro rozšíření MŠ, ale je možné ji využít v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- plocha OV4 je při změně využití přednostně vyčleněna pro obnovu ZŠ nebo jinou OV, nesmí být využita pro OM
- plocha OV1 je přednostně vyčleněna pro sociální služby a event. péči o rodinu s možnou konverzí pro hromadnou rekreaci spojenou se sportovními aktivitami, rehabilitací, zdravotnictvím
- Občanskou vybavenost komerčního charakteru je možné umístit v obytné zástavbě ve stávajících nebo nových objektech, nebo jako samostatné objekty, ÚP počítá s rozvojem maloobchodu, služeb, servisů, stavebních řemesel a údržby zahrad (při respektování podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).
- Pro plochy občanské vybavenosti je v ÚP vyčleněna rezervní plocha (R1), aby obec mohla dle vývoje v území uplatnit zájmy občanů a přizpůsobit využití ploch rozvoje sídla.
- Podmínky pro funkční využití ploch jsou stanoveny pro občanskou vybavenost vícefunkčně. Na plochách občanské vybavenosti komerční (OM) mohou být umístěny prostory pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury (OV) nebo pro sport a rekreaci (OS).
- 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
  - OH – občanské vybavení – hřbitov
  - R1 – OV, OM, PV – rezerva pro občanskou vybavenost a veřejné prostranství

### **Výroba a podnikání**

- Stávající výrobní a skladové plochy v území jsou zachovány a respektovány.
- Jako centrum výroby je rozvíjeno sídlo Bohumil a okolí, kde jsou navrženy rozvojové plochy VS 51 a VS 52 jako plochy smíšené výrobní nebo pro rozvoj výroby léčiv. Dále je rozvíjeno zemědělské využití území – nové plochy VZ 52 pro stavby na území okrasných školek a plochy VZ 51 pro rozšíření ploch skladů lesního hospodářství (pila).
- V části u sídla Jevany je navržena plocha VZ 53 pro rozšíření střediska rybářství a myslivosti.
- Nové plochy jsou umístěny mimo plochy obytné zástavby a občanské vybavenosti, žádný jejich negativní vliv nesmí zasáhnout do chráněných přírodních prvků, VKP a ÚSES.
- Podmínky využití výrobních ploch jsou stanoveny tak, aby nedošlo k negativním vlivům na okolní zástavbu a krajinu.
- Lokality výroby jsou navrženy v těchto druzích:
  - VS – plochy smíšené výrobní
  - VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba a lesní hospodářství
  - NZi – plochy zemědělské intenzivně využívané (školy, výzkum, sádky aj.)

### **Technická a dopravní infrastruktura**

- Plně je zachována stávající silniční síť II. a III. třídy, jsou zachovány všechny místní a účelové komunikace.

- ÚP doplňuje síť místních i stávajících komunikací v severovýchodní a východní části z důvodu přístupu k pozemkům a zlepšení prostupnosti území.
- Všechny nové veřejné prostory – ulice musí mít šířku minimálně 8 m, část komunikací uvnitř obytných ploch je navržena jako obytné ulice.
- Všechny stávající pěší a cyklistické trasy včetně naučných stezek Penčický okruh a Voděradské bučiny. Nově je navržena vycházková trasa „Okolo Jevanských rybníků“.
- Je navržen počet a umístění parkovacích míst v obytné zástavbě.
- Všechny stávající technické sítě jsou zachovány a rozšířeny pro nová zastavitelná území.
- Z kapacitních důvodů je navržen nový vodojem a nové trafostanice s potřebnými rozvody VN 22 kV. Stávající ČOV má dostatečnou kapacitu pro předpokládanou střední variantu rozvoje (cca 400 obyv.), v případě maximální varianty nárůstu rozvoje (cca 600 obyv.) by bylo nutné provést její intenzifikaci a rozšíření, pro které je v ÚP vyčleněna zastavitelná plocha. ČOV v Bohumili jsou ve správě majitelů výrobních ploch, jejich provoz a kapacitu zajišťují oni sami.
- Nově je navržena jako energetická základna pro vytápění, vaření a ohřev teplé vody STL přiváděč zemního plynu a místní síť v Jevanech a Bohumili.
- Plochy a lokality jsou navrženy v těchto typech:
  - DS – dopravní struktura silniční
  - Ti – technická infrastruktura včetně ploch pro údržbu a správu území
  - PV– veřejná prostranství

### Rekreace a sport

- Stávající plochy pro sport zůstanou plně zachovány – fotbalové hřiště s travnatou plochou a dětským hřištěm (Tělovýchovná jednotka FC Jevany a.s.), kde je navrženo rozšíření o 1 – 2 exteriérová hřiště.
- Nadále se počítá s využitím tělocvičny bývalé ZŠ včetně zázemí.
- V území jsou zachovány všechny turistické a cyklistické trasy včetně naučných stezek.
- ÚP rozvíjí hromadnou rekreaci ve formě návrhu umístění 2 hotelů resp. obnovy provozu (Moskva – Wágnerův hotel, Patria) a možnosti umístit v obytné zástavbě penziony do 10 – 15 lůžek.
- Pro individuální rekreaci nejsou navrženy žádné nové plochy či pozemky.
- Pro rekreační sport jsou navrženy plochy travnaté nebo cvičební plochy v rámci některých veřejných prostranství, na každém veřejném prostranství je navrženo dětské hřiště nebo dětský koutek.
- V návaznosti na návěs je umístěno u Jevanského rybníku přírodní koupaliště s občerstvením a parkovištěm.
- Lokality pro rekreaci jsou umístěny v těchto typech:
  - OS – občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení
  - PV – veřejná prostranství
  - Ri – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

### Správní území

Celé správní území mimo plochy zástavby je rozděleno na funkční plochy. Podrobný popis viz. kap. E, členění do ploch a lokalit je v území provedeno takto:

- NL – plochy lesní
- NZ – plochy zemědělské

- NZ-T – zemědělská půda s trvalým travním porostem
- NZi – plochy zemědělské intenzivně využívané
- NS – plochy smíšené nezastavěného území
  - NSZ – zemědělské (sady)
  - NSp – přírodní
  - NSb – břehové, mezové a ostatní liniová zeleň
  - NSl – lesní
- VV – plochy vodní a vodohospodářské
- ZO – zeleň ochranná a izolační

### C.3. USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

- Stávající hlavní veřejné prostranství – náves „Náměstí“ zůstává plně zachováno, pouze v jižní části je doplněna veřejná zeleň ZV 52 a ZV 53 v návaznosti na navržené koupaliště u Jevanského rybníku, kde bude také doplněno parkování osobních automobilů.
- Největší plocha veřejné zeleně je doplněna u bezejmenného přítoku Jevanského potoka ZV 51 severovýchodně od náměstí u nové zastavitelné plochy Bi 51.
- Veřejná zeleň je navržena ve formě stromořadí podél ul. V Lánech do Bohumili až k lesu Smrčina (podél komunikace III/1083, pěší cesta P2) a od Bohumilské hájovny okolo ploch výroby podél komunikace III/1083 až na hranici katastru (pěší cesta P3). Nově je také navrženo propojení (pěší cesta P1) doplněné stromořadím nebo alejí.
- Veškerá stávající veřejná zeleň je plně zachována (např. Bohumil – u bytových domů, ul. U Zvoničky, významné stromy u kapličky před OÚ aj.).
- Nejdůležitějším prvkem je zachování lesních porostů s rekreační zástavbou v části Dubina jako zásadního charakteristického prvku Jevan. Jedná se o zachování krajinného rázu, ekologické stability území, zachování původní skladby dřevin, zachování obytného prostředí vysoké úrovně. Mimoprodukční funkce lesa mají velký význam půdoochranný, vodohospodářský, klimatický.
- Zástavba sídel je směrem do volné krajiny a na hranici výrobních areálů doplněna segregáční a izolační zelení.
- Nová veřejná prostranství jsou navržena s odlišnými funkcemi dle umístění v zástavbě a dle místních potřeb.
  - PV 51 - hráz u rybníka Ján – pobytové místo s vyhlídkou
  - PV 52 - ul. Jana Špáty – veřejná zeleň, parkoviště, dětské hřiště, městský mobiliář
  - PV 53 - ul. Fantova, Aldašínská – dětské hřiště, veřejná zeleň, městský mobiliář
  - PV 54 - ul. Aldašínská – travnatá plocha pro cvičení, dětské hřiště
  - PV 55 - Veřejné prostranství PV 55 ul. Pražská u Jevanského rybníku
 Veřejná prostranství tvoří místa odpočinku na vnitřních vycházkových trasách v obci.
- Součástí sídelní zeleně je i významná 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.).
- Součástí nově navržených zastavitelných ploch a přestavbového území musí být zajištěny plochy zeleně minimálně v rozsahu dle podmínek v kapitole F) při uvedení staveb do užívání a provozu.

#### **C.4. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL**

- 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, novodobá zástavba, chatařské osady), nebo umístěním v přechodových částech mezi krajinou a zástavbou.
- 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 bytové domy, řadová a hnízdová zástavba.
- V území se nestanovuje přesná prostorová struktura zástavby s ohledem na morfologii terénu a návaznost na okolní zástavbu včetně dopravní a technické infrastruktury. Všeobecně platí tyto podmínky:
  - stavby s vazbou na veřejná prostranství při jeho obvodu musí být orientovány směrem do veřejného prostranství a tím je hmotově spoluvytvářet
  - 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 typů RD
- U nových výrobních objektů a objektů občanské vybavenosti musí být dodržena stanovená velikost zastavěné plochy jednoho objektu (dle kapitoly F), je však možné je spojovat jednopodlažními krytými koridory nebo chodbami. Vždy musí být současně se zástavbou realizována před uvedením do provozu výsadba střední a vysoké zeleně event. zachována stávající vzrostlá zeleň, zvláště při hranicích pozemku.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. F).

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

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb vychází z výkresu Základní členění území č. 1.2. a je znázorněno v Hlavní výkresu č. 1.3.

Tabulka zahrnuje všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby, i plochy nezastavitelné (změny kultur). Dimenzování výměr v ha a předběžné kapacity jsou pouze orientační.

Využití ploch je vymezeno a podmínky jeho využití jsou vymezeny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

## ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP JEVANY

### Katastrální území JEVANY

lokality	Orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná nezávazná kapacita
BI51	0,94	ul. Kozojedská	ZPF orná	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	18,00	obytné území cca 10 RD
BI52	0,52	ul. Sportovní	ZPF - travní porost			obytné území cca 3 RD
BI53	4,41	Jevany- východ	ZPF orná			obytné území cca 46 RD
BI54	5,44	Jevany- jih	ZPF - travní porost, zahrada			obytné území cca 38 RD
BI55	2,10	ul. Penčická	ZPF orná			obytné území cca 15 RD
BI56	4,67	ul. Aldašínská	ZPF orná, travní porost, zahrada			obytné území cca 45 RD
OV51	0,21	ul. Sportovní	ZPF orná	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	0,91	komunitní centrum, zdravotnictví, mateřská školka
OV52	0,70	ul. Penčická	Ostatní plocha			sociální péče, dům pro seniory, obecní úřad, zdravotnictví
OH 51	0,47	Aldašín	ZPF- les	Občanské vybavení - hřbitov	0,47	rozšíření plochy hřbitova a provozního zázemí
OM51	0,48	hotel Wágner	Ostatní plocha	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,62	ubytování, veřejné stravování
OM52	0,14	ul. Pražská	Ostatní plocha			veřejné stravování, půjčovna lodíček
PV 51	0,17	hráz u Jana	ZPF- les	Veřejná prostranství	1,29	veřejná zeleň, městský mobiliář
PV 52	0,34	ul. Jana Špáty	ZPF- orná			dětské hřiště, městský mobiliář, parkování
PV 53	0,04	ul. Fantova, Aldašínská	ZPF- orná			dětské hřiště, veřejná zeleň, městský mobiliář
PV 54	0,11	ul. Aldašínská	Ostatní plocha			prostor pro externí fitness, městský mobiliář, veřejná zeleň
PV 55	0,63	ul. Pražská, (jižně od náměstí)	Ostatní plocha, jiná plocha			veřejné prostranství, koupaliště, hřiště, parkování, městský mobiliář-zeleň

SV51	0,013	Ul. Sázkavská, Bučiny, jižně od areálu ČZÚ	Lesní pozemek	Smíšená obytná zástavba	0,013	Bydlení zaměstnanců, hospodářské a technické objekty
SX1	13,35	ul. Pražská, V Zátíší, Lesní, Družstevní, osada Jevanka	ZPF- les, ostatní plocha	Smíšená obytná a pobyťová rekreace, lesní	14,61	specifické bydlení v lesním prostoru cca 50 - 60 RD nových a přestavěných chat
SX51	1,26	ul. Rekreační	ZPF- les			obytné území specifického bydlení cca 6 RD
VZ 51	0,70	Na Staré cestě	ZPF- les	Výroba a skladování	1,75	rozšíření parkovacích, manipulačních a skladových ploch Střediska dřevařské výroby ČZÚ
VZ 52	0,55	V Lánech	ZPF- les			rozšíření provozních prostor Střediska okrasných a lesních školek ČZÚ
VZ 53	0,50	Bučiny	ZPF- les, travní porost, ostatní plocha			výrobní a manipulační plochy Střediska rybářství a myslivosti ČZÚ
VS 51	0,81	Bohumil - východ (u kom. III/1083)	ZPF - orná	Plochy smíšené výrobní	2,35	plochy smíšené výrobní, parkování, veřejná a izolační zeleň (Praha Vaccines a.s. nebo jiná firma)
VS 52	1,54	Bohumil - západ	ZPF - ovocný sad	Plochy smíšené výrobní		plochy smíšené výrobní a manipulační, sklady, areálová zeleň (Praha Vaccines a.s. nebo jiná firma)
TI51	0,15	U vodojemu	Ostatní plocha	Technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,44	rozšíření ploch vodojemu
TI52	0,29	ČOV Jevany	ZPF - travní porost			rozšíření ploch ČOV Jevany, technické služby
DS51	0,13	Mezi ul. Pražská a Družstevní	ZPF- les	Dopravní infrastruktura silniční	0,42	místní komunikace
DS52	0,29	Mezi ul. Pražská a Družstevní	ZPF- les, jiná plocha			místní komunikace
<b>CELKEM k.ú. Jevany</b>					<b>40,87</b>	

## NEZASTAVĚNÉ PLOCHY ÚP JEVANY – Změny v krajině

### Katastrální území Jevany

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita
ZV 51	0,25	ul. Kozojedská	ZPF- orná	Veřejné prostranství - veřejná zeleň	0,48	veřejná zeleň, dětské hřiště, městský mobiliář
ZV 52	0,15	ul. Pražská	Ostatní plocha			veřejná zeleň veřejného prostranství u Jevanského rybníka
ZV 53	0,08	ul. Pražská	Ostatní plocha			veřejná zeleň veřejného prostranství u Jevanského rybníka
ZO 52	0,36	Jevany- východ	ZPF- orná	Zeleň ochranná a izolační	3,15	izolační a segregáční zeleň mezi krajinou a zástavbou
ZO 53	1,56	ul. Aldašínská, Rekreační	ZPF- orná			izolační a segregáční zeleň mezi krajinou a zástavbou
ZO 54	0,96	Bohumil	ZPF- orná			izolační a segregáční zeleň mezi krajinou a zástavbou
ZO 55	0,27	Bohumil	ZPF- orná			izolační a segregáční zeleň mezi krajinou a zástavbou
NSp 51	1,04	ul. Kozojedská	ZPF- orná, travní porost, ostatní plocha			nové plochy střední a vysoké zeleně, břehové porosty
VV51		ul. Kozojedská	ZPF- orná, travní porost	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	1,04	opatření k zadržování vody v krajině
Nezast avěná plocha obce Jevany celkem		<b>5,33</b>		plocha s rozdílným způsobem využití	0,55	opatření k zadržování vody v krajině
					<b>5,22</b>	

## REZERVNÍ PLOCHY ÚP JEVANY

### Katastrální území Jevany

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita
R 1 – OV, OM, PV	2,28	Jevany – střed mezi ul. Družstevní a Ve Smrčinách	PÚPFL, hospodářský les	Občanská vybavenost veřejné infrastruktury OV, komerční OM a veřejná prostranství	3,44	Školství, sport, zdravotnictví, sociální služby, maloobchod, servisní služby



R 2 - BO	0,79	Bohumil – jihovýchod ul. V Lánech	ZPF, ovocný sad a zahradka	Bydlení všeobecné BO	Domy venkovského nebo městského typu, hnízdová zástavba
-------------	------	---	----------------------------------	-------------------------	---

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### SILNIČNÍ DOPRAVA

##### Silnice I. třídy

Silnice I. třídy II/2 Praha – Říčany – Kostelec nad Černými lesy prochází přes území Jevan na severní hranici území, zůstává beze změn, Jevany na ni nebudou přímo napojeny. Napojení přes obec Vyžlovka silnicí III/33717 na Říčany a Prahu zůstává stejné.

##### Silnice II. třídy

Silnice II. třídy II/108 Kostelec n. Č. I. – Stříbrná Skalice prochází po západní hranici řešeného území Jevan beze změn a napojení na ni zůstává stávající silnicí III/1083 mimo katastr Jevan.

##### Silnice III. třídy

Silnice III. třídy tvoří hlavní páteřní komunikace celého řešeného území a zůstávají beze změn:

III/33317 Vyžlovka – Jevany

III/33316 Vyžlovka – Bohumil – Kostelec n. Č. I.

III/1084 Penčice – Jevany – Bohumil – Kostelec n. Č. I.

III/1083 Bohumil – Penčice – Hradec

III/11320 Penčice – Černé Voděradky

#### Místní komunikace

Místní komunikace se napojují v Jevanech na kom. III/33317 a III/1083. Hlavní napojení do části Bohumil tvoří silnice III/1084 a III/1083, na které se napojují místní komunikace a většina účelových cest. Stávající rastr místních silnic, ulic a cest zůstává včetně napojení na silnice III. třídy plně zachován a stabilizován.

Nové místní komunikace budou obousměrné typu C nebo D dle platných předpisů. Minimální šířka veřejných prostor – ulic bude vždy 8 m, pojížděná část z toho vždy dvoupruhová o min. šířce 4,5 m (2 x 2,25 m – 2 jízdní pruhy). Na nových ulicích musí být vždy minimálně jednostranný chodník o šířce 1,5 m a jednostranný nebo vystřídáný zelený pás. Místní komunikace mohou být provedeny jako obytné ulice, ale vždy musí být provedena parkovací stání pro údržbu a obsluhu území i hghosty RD.

Nové jednosměrné místní ulice nejsou povoleny, slepé účelové komunikace mohou být provedeny pouze jako účelové komunikace zakončené obratištěm minimální šířky veřejného prostoru 6,5 m a v souladu s předpisy pro IZS a odvoz odpadků.

Ve veřejných prostorech musí být ukládány technické sítě tak, aby byla umožněna výsadba střední a vysoké zeleně.

Stávající veřejné prostory – ulice musí být rekonstruovány přednostně tak, aby šířka pojížděné silnice byla minimálně 4,5 m (pro vozidla IZS a odvoz odpadu).

Vzhledem ke stavu stávajících veřejných prostor se doporučuje omezit rychlost na místních a účelových komunikacích na 30 – 40 km/h. a to i na nových komunikacích vzhledem k návaznostem na stávající ulice a silnice III. třídy.

### **Doprava v klidu**

Pro bytové domy se stanovuje povinnost zajistit odstavná stání nadzemní nebo podzemní na vlastním pozemku a odpovídající počet parkovacích míst na vlastním pozemku na povrchu nebo podzemní vše dle platných předpisů.

Pakování u rodinných domů musí být zajištěno minimálně takto: -

- při zastavěné ploše RD do 100m<sup>2</sup> musí být na pozemku minimálně 1 odstavné stání
- při zastavěné ploše RD nad 100m<sup>2</sup> musí být na pozemku minimálně 2 odstavná stání
- pokud je pozemek, na kterém je umístěn RD do 600m<sup>2</sup> a RD má 1 bytovou jednotku, pak stačí 1 odstavné stání na vlastním pozemku.

Parkovací místa pro návštěvníky, údržbu a případné pracovníky v RD se nepředepisují.

Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou. To platí i pro občanskou vybavenost umístěnou v přízemí obytných domů.

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.

### **Hromadná doprava**

Hromadnou dopravu zajišťuje autobusová doprava v rámci systému ROPID – Pražská integrovaná doprava. Systém zůstává plně zachován včetně umístění zastávek.

### **Pěší a cykloturistické stezky a trasy**

Stávající cyklotrasy zůstávají plně zachovány:

č. 1 dálková trasa Praha – Brno

č. 0085 Kostelec n. Č. I. – Černé Voděrady – Stříbrná Skalice

č. 0090 Kostelec n. Č. I. – Truba – Kozojedy – Jevany

č. 0024 Olivovna – Voděradské bučiny – Jevany

Nově je doplněna dle Generelu cyklotras a cyklostezek ve Středočeské kraji cyklotrasa Vyžlovka – Bohumil – Kostelec n. Č. I. po silnici č. III/33316 s využitím části trasy 0090, zatím neznačená.

Stávající pěší a naučné stezky a trasy ÚP plně zachovává:

naučná stezka Penčický okruh

naučná stezka Voděradské bučiny

zelená turistická trasa Jevany – Kozojedy – sv. Martin

červená turistická trasa Vyžlovka – Jevany – Černé Voděrady – Ondřejov

modrá turistická trasa Louňovice – Jevany – Aldašín - Kozojedy

Územní plán navrhuje novu pěší vycházkovou a vyhlídkovou trasu „Okolo Jevanských rybníků“ od Vyžlovského rybníku podél východního břehu rybníků Ján a Švejcar a severního břehu Jevanského rybníku na náves Jevan.

Pro zlepšení denní docházky z Bohumile do Jevan doplňuje ÚP pěší spojky mezi sídly:

P 1 – Bohumil – silnice 1084 – Jevany východ (MŠ, fotbalové hřiště)

P 2 – Jevany střed (Rekreační ul.) – Lány (Středisko okrasné školky ČZU) s napojením na trasu P 1 do Bohumile

P 3 – Jevany východ (Aldašínská ul.) – Lány (Středisko okrasné školky ČZU – ul. V Lánech) opět s napojením na trasu P 1 do Bohumile

Všechny tyto trasy by měly být koncipovány jako cyklotrasy a turistické trasy, aby mohly navázat na stávající systém turistických a cyklistických tras v širším území. Zároveň tvoří tři možné vycházkové okruhy pro rezidenty v obou sídlech.

## **D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **D.2.1. PITNÁ VODA**

Zásobování pitnou vodou bude nadále ze skupinového vodovodu Jekoz, tj. z vodojemu v Kostelce n. Č. I. napojeného na vodní zdroje v Nučicích a Výžerkách. Protože dochází k navyšování odběru nad kapacitu stávajícího vodojemu, je určena nová plocha TI 51 pro nový vodojem o kapacitě 120 – 140 m<sup>3</sup> vedle stávajícího vodojemu na kótě 448 m. Vodojem bude podzemní s technologií pro hygienické zabezpečení vody a tlakovou stanicí (AT stanice) pro zabezpečení tlaku vody ve vodovodní síti. Přivaděč pitné vody z Kostelce n. Č. I. je dostatečně kapacitní, bude zachován stejně jako zásobovací řad pro obci Vyžlovka přes katastrální území Jevany.

Nový vodojem bude sloužit pro bytový fond, občanskou vybavenost a zajištění požární vody. Zemědělská výroba včetně pily, farmaceutická výroba a případně smíšená výroba budoucí mohou využívat pitnou vodu pro své zaměstnance, provozní voda pro výrobu musí být zajištěna z jiných zdrojů.

Nové vodovodní řady budou zásobovat celé území, včetně rekreační zástavby, protože je nutné počítat s postupným převodem rekreačních objektů na trvalé bydlení. Nové vodovodní řady budou prováděny postupně, v návaznosti na postupnou výstavbu v jednotlivých lokalitách, event.. na převod rekreační zástavby na trvale obytnou ve větším rozsahu. S tím souvisí provedení nových vodovodních řadů z PVC DN 80 až 100 ve stávajících a plánovaných ulicích. Předpokládá se plně převedení všech objektů na centrální zásobování pitnou vodou. Zároveň se stanovuje, že využití místních zdrojů (domovních studní) může být nadále využíváno pro obsluhu pozemků nebo jako užitková voda např. splachování WC, bazény, zalévání atp.

V případě výstavby objektů před realizací těchto rozvodů a vodojemu je povoleno využívat místní zdroj pitné vody. Po zprovoznění nových rozvodů pitné vody a vodojemu je povinností všech majitelů objektů obytných a občanské vybavenosti se na centrální systém napojit.

#### **Zajištění vody pro požární účely**

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 200 m.

Dále je možnost využití zásob požární vody ze všech stávajících rybníků a dále zřízených nádrží v Bohumili (Středisko okrasných a lesních školek, Středisko dřevařské výroby, Výroba léčiv Praha Vaccines a.s.).

### **D.2.2. KANALIZACE**

#### **Splaškové odpadní vody**

Celé sídlo Jevany bude napojeno na splaškovou kanalizaci a to jak obytná zástavba a občanská vybavenost, tak i všechny rekreační objekty (z důvodu hygienických a pro předpokládanou změnu na trvalé bydlení).

Bude dokončena splašková kanalizace v severozápadní části sídla s hlavní větví v ulici Pražská. Kanalizace bude hlavně gravitační, předpokládá se výtlač a čerpací stanice v jižní části ul. Pražská. Ve střední a východní části sídla Jevany bude doplněna kanalizační síť postupně podle zastavěnosti území, vždy je potřeba prověřit kapacitu sítě v místě napojení nové stoky. V těchto částech obce se předpokládá systém gravitační kanalizace. Je nutné ale počítat alespoň s částečným posílením některých čerpacích stanic.

Veškeré splaškové vody ze sídla Jevany budou přiváděny na stávající centrální ČOV Jevany, která v současné době má kapacitu 1470 EO. Pro její rozvoj a intenzifikaci jsou určeny plochy v návaznosti na stávající zařízení jako plochy TI 52 při nárůstu počtu obyvatel nad 400 osob oproti stávajícímu stavu. Cílem intenzifikace a rozšíření stávající ČOV je vypouštět do Jevanského potoka opravdu kvalitně vyčištěnou odpadní vodu, protože níže po toku Jevanského potoka se nachází systém Natura 2000 EVL Voděradské bučiny, Šáchovec a Dolní Sázava. Odpadní voda z ČOV by neměla negativně ovlivňovat kvalitu vody v Sázavě.

V případě výstavby objektů před realizací těchto rozvodů a zkapacitnění ČOV je povoleno využívat pro likvidaci splaškových vod přednostně stávající kapacitu ČOV. Pokud nebude dostatečná pak je možné provést žumpy nebo malé domovní čistírny odpadních vod. Po zprovoznění rozvodů splaškové kanalizace včetně rozšíření potřebné kapacity ČOV je povinností všech majitelů objektů obytných a občanské vybavenosti se na centrální systém napojit.

Sídlo Bohumil nebude napojeno na ČOV Jevany, protože má vyřešen vlastní systém likvidace splaškových vod čistírnami odpadních vod nebo žumpami a to jak výrobní celky tak i obytná zástavba bytových domů. Podle případného rozvoje bude nutné vždy prověřit kapacitu těchto zařízení a na stávajícím místě (pozemcích) případně provést zkapacitnění nebo rozšíření zařízení.

### **Dešťové vody**

Stávající úseky dešťové kanalizace z betonových trub nebo otevřené příkopy mohou zůstat zachovány, musí být ale zajištěno, že do nich nejsou sváděny splaškové vody.

Zásadně bude upřednostňováno zasakování dešťových, resp. srážkových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací na místě na pozemku investora, pokud to hydrogeologické poměry dovolí. V opačném případě musí být provedeny retenční nádrže s postupným odtokem do drenážních těles např. v zelených pásích nebo plochách.

Nové komunikace a ploch 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.

V území bylo identifikováno nebezpečí přívalových dešťových vod na severovýchodní straně území – severně od Aldašínské ul., východně od ul. Rekreační. ÚP proto navrhuje v tomto území zasakovací ozeleněné příkopy (poldry) s hustým ozeleněním nízkou, střední i vysokou zelení (ZO 53). Na základě podrobného hydrogeologického průzkumu a podrobnější projektové dokumentace, lze v tomto prostoru provést suchý poldr.

Druhým územím s nebezpečím přívalových dešťových vod jsou lokality východně od ulic Sportovní, Kozojedská a Jana Špáty. Na stávajícím bezejmenném přítoku Jevanského rybníku, který protéká průlehem v polích, je navržena nová retenční nádrž VV 51.

### D.2.3. ELEKTRICKÁ ENERGIE

Stávající napájecí trasa z Kostelce n. Č. I. zůstává zachována jako nadzemní vedení a zároveň jako trasa pro posílení příkonu do obce (dle ZÚR SK po vybudování nového rozvodu a trafostanice v Kostelci n. Č. I., které bude zakončovat novou napájecí trasu 110 kV č. 1928 Sázava – Kostelec n. Č. I.).

Stávající síť trafostanic 22 kV / 0,4 kV zůstane zachována, ale část trafostanic bude muset být upravena, tj. posílena novými transformátory. Jedná se o stávající trafostanice TS 4, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17.

Pro rozvoj zástavby včetně převodu individuálních rekreačních objektů na trvalé bydlení jsou navrženy nové trafostanice.

- TS 21 – z vývodu připojit část lokality SX 1
- TS 22 – z vývodu připojit lokalitu SX 1
- TS 23 – z vývodu připojit lokalitu Bi 53
- TS 24 – z vývodu připojit lokalitu Bi 56, PV 53, PV 54
- TS 25 – z vývodu připojit lokalitu Bi 54
- TS 26 – z vývodu připojit lokalitu Bi 55, OV 52, SX 51
- TS 27 – z vývodu připojit lokalitu VZ 53, TI 52
- TS 28 – z vývodu připojit lokalitu SX 1 - část

Nové trafostanice jsou navrženy pokud možno v těžišti spotřeby, jejich umístění může být upřesněno na základě podrobnější projektové dokumentace. Výkon trafostanic bude závislý na čase provedení přivaděče a místních rozvodů zemního plynu.

Všechny elektrické rozvody musí být provedeny jako zemní. Stávající nadzemní vedení 22 kV v ul. Pod Plánaty a Jana Špáty musí být přeloženo do země.

Stávající nadzemní vedení 22 kV odbočující v Bohumili do Vyžlovky zůstane jako trasa zachováno, kapacita bude vycházet z potřeb obce Vyžlovka.

Napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby se navrhuje řešit dle potřeb v území a aktuálního stavu distribuční sítě napojením na stávající rozvody nízkého napětí a trafostanice. V případě potřeby lze posílení stávajících trafostanic, nebo výstavbu nových, řešit jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Stávající sekundární síť bude dle potřeb rekonstruována a rozšířena. Všechny rekonstruované a nové trasy musí být prováděny jako podzemní vedení. Navrhuje se všechny nadzemní části vedení uložit do země ve všech částech území např. při rekonstrukci rozvodů a trafostanic. Nové trafostanice se přepokládají kompaktní, ostatní stávající trafostanice upravit dle technických možností.

#### Veřejné osvětlení

Ve většině zastavěného území je provedeno, kabely jsou provedeny jako zemní a byly položeny dohromady se sekundárním rozvodem el. energie. Doporučuje se postupná rekonstrukce stožárů a svítidel, nové zdroje osazovat ve formě LED svítidel. Ve všech nových částech musí být doplněno veřejné osvětlení s napájením zemními rozvody a osazené nízkoenergetickými zdroji.

### D.2.4. ZEMNÍ PLYN

ÚP navrhuje jako hlavní energetický zdroj pro vytápění a ohřev teplé vody zemní plyn. Řešení v ÚP navazuje na koncepci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) a jeho schválenou 2. aktualizaci. Oblast Černokostelecka má být zásobována VTL plynovodem v rámci nadřazené plynárenské soustavy v koridoru označeném jako PO 3 – VTL plynovod Štolmíř – Svatbín včetně regulační stanice Liblice Kostelec n. Č. I., což je v podstatě trasa Český Brod – Přistoupim – Kostelec n. Č. I. ÚP navrhuje nový přivaděč jako

STL trasu v dimenzi d 110 (160) z hranice k.ú. Kostelec n. Č. I. u komunikace III/1083 přes část Bohumil, dále ve střední části území po hranici Aldašínského lesa do východní části Jevan, odkud by byly provedeny místní rozvody v obci v dimenzích d 90 a d 63. Trasa přivaděče je vhodně umístěna u dvou největších velkoodběratelů v obci Bohumil, tj. Praha Vaccines a.s. (výroba léčiv, dříve Sevac a.s. resp. Sevapharma – plocha VS 1) a Středisko okrasných a lesních školek České zemědělské univerzity (skleníky – plocha VZ 2). Plynovody budou realizovány z polyetylénu IPE střední a těžké řady. Vedení bude uloženo v chodnicích a místních komunikacích pod povrchem v předepsané hloubce a bude kopírovat terén.

Odběratelé plynu budou ve stávající zástavbě venkovského charakteru s menším zastoupením drobné podnikatelské výroby na úrovni maloodběru včetně penzionů, obchodů a služeb. Je nutné počítat s postupným využitím většiny rekreačních objektů pro trvalé bydlení.

Do kategorie velkoodběr spadá firma Praha Vaccines a.s. a do kategorie středního odběru Středisko okrasných a lesních školek ČZU.

#### **D.2.5. ALTERNATIVNÍ ZDROJE**

Vzhledem k zastavěnosti území a krajinnému rázu včetně lokalit EVL Natura 2000 nejsou v území povoleny plošné fotovoltaické zdroje v krajině ani větrné elektrárny.

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.

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

#### **D.2.6. ELEKTRONICKÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ**

##### **Telekomunikace a mobilní signál**

Kabelové napojení na ústřednu v Kostelci n. Č. I. (UTO Český Brod) přes Vyžlovku (ATÚ) zůstávají plně zachovány.

Všechny nově zastavované části budou nově napojeny na stávající telekomunikační rozvody kabely v zemi (doporučují se optické kabely s ponecháním volných chrániček pro případné rozšíření či opravy). Stávající části vzdušného vedení budou v případě rekonstrukce nebo zkapacitnění uloženy do země. Stávající trasy rozvodů (po rekonstrukci jako pozemní) budou plně zachovány.

Celé území ORP Říčany je kompletně pokryto mobilním signálem všech mobilních operátorů. Na území se na severovýchodním okraji zástavby v ul. U Vodárny nachází dva vysílače mobilních operátorů. Území Jevan je také velmi dobře pokryto mobilním signálem.

Z uvedeného vyplývá, že stávající napojení na elektronické komunikační síť je dostatečné jak v rámci pevné sítě, tak v rámci mobilní sítě a bude zachováno.

Územím prochází dálkový sdělovací kabel č. 46 podél hlavní komunikace směr Říčany – Kostelec n. Č. I. podél komunikace I/2. Druhý dálkový kabel je veden podél komunikace III/3316 Vyžlovka – Kostelec n. Č. I. Oba zůstávají plně zachovány v ÚP beze změn.

##### **Radioreléové spoje**

Radioreléové spoje a paprsky RSS se v řešeném území dle ÚAP ORP a ZÚR SK nenacházejí. Celé katastrální území Jevan se nachází v ochranném pásmu významných radionavigačních zařízení (nejblíže letiště Kbely).

## **Veřejný rozhlas**

Pro veřejný rozhlas navrhuje ÚP novou bezdrátovou síť (bez obnovy stávající) s umístěním reproduktorů na stožárech veřejného osvětlení. Pro potřeby civilní obrany je možné využít mobilní sítě telefonů (krizová síť, rozesílání SMS).

## **D.2.7. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

### **Komunální odpad**

V řešeném území nejsou evidovány lokality s povolením k ukládání odpadů.

Obecně závazná vyhláška obce Jevany č. 1/2016 stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem, v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., v platném znění. V obci je uplatňován tříděný i směsný sběr komunálního odpadu.

Komunální odpad se třídí na biologické odpady rostlinného původu, papír, plasty včetně PET lahví, sklo, kovy, nebezpečné komunální odpady, objemný odpad, směsný komunální odpad. Tříděný odpad je shromažďován do separačních pytlů a do zvláštních sběrných nádob.

Sběr a svoz nebezpečných odpadů a objemného odpadu je zajišťován minimálně dvakrát ročně, odebráním na předem vyhlášených přechodných stanovištích.

Směsný odpad je shromažďován ve sběrných nádobách (popelnice, kontejnery) a na veřejných prostranstvích jsou umístěny odpadkové koše pro odkládání drobného směsného odpadu.

Celý systém likvidace odpadů zůstane zachován. ÚP nenavrhuje v území žádné skládky. Pro tříděný odpad budou doplněna sběrná místa dle potřeby.

## **D.3. OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### **D.3.1. OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Stávající občanská vybavenost je plně zachována a dále rozvíjena:

- Obecní úřad a tělocvična (OV 4) – bývalá ZŠ
- Mateřská škola (OV 2)
- Kino a společenský sál (OV 3)
- Pošta (OV 5)
- Požární zbrojnice (OV 4)
- Kostel sv. Jiří se hřbitovem (Aldašín OH 1)
- Fotbalové hřiště s dětským hřištěm (OS 1)
- Tenisové kurty (SX 1)

Nové plochy pro občanskou vybavenost jsou navrženy v ul. Rekreční OV 52 pro zdravotnictví, sociální péči, kulturu, správu území a spolkovou činnost. Jsou navrženy na volném pozemku v ul. Rekreční v centru obce.

Důležitou lokalitou je prostor pro dostavbu MŠ – OV 51 u fotbalového a dětského hřiště.

Nově je navrženo veřejné přírodní koupaliště s občerstvením a veřejnou zelení u Jevanského rybníka jako plochy PV55 a ZV52, ZV53.

Obec má záměr přestěhovat správu obce do stávajícího objektu pošty OV5, což je možné za podmínky dostatečných prostor v objektu. Pokud by se správa obce mohla nastěhovat do nového centra na ploše OV 52, bylo by to vhodnější. Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel by bylo možné při obou způsobech řešení obnovit provoz ZŠ.

Na využití celá plocha OV 1, dříve hotel a detašované nemocniční pracoviště, které je nyní ve špatném stavebně technickém stavu a vzhledem ke stárnutí obyvatel Jevan se jako nejvhodnější jeví nová funkce – domov seniorů.

Další objekty nebo provozy OV je možné umístit i v dalších obytných plochách Bi nebo ve smíšených plochách SV, SR, SX 1 (smíšená obytná a rekreační), případně i v plochách OM – komerční občanská vybavenost.

Pro rozvoj občanské vybavenosti všeho druhu včetně sportu je vymezena rezervní plocha R1 mezi ul. Družstevní a Ve Smrčínách. Její naplnění záleží na vývoji počtu obyvatel a zájmech obce.

### **D.3.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Nejvýznamnější veřejné prostranství původní návsi PV 1 je „Náměstí“ uprostřed obce, které je plně zachováno, ale je nutné v něm doplnit zeleň, zprůchodnit jej, vymežit parkovací stání, doplnit městský mobiliář a případně lépe propojit s fotbalovým hřištěm a MŠ.

Význam tohoto hlavního prostoru sídla by se mohl ještě zvýšit a oživit realizací veřejného přírodního koupaliště jako veřejné prostranství PV 55 s veřejnou zelení ZV 52, ZV 53 na jeho jižní straně u Jevanského rybníku (doplněné občerstvením, hygienickým zázemím, parkovištěm).

Nově jsou navržena další prostranství. Pro plochy veřejných prostranství PV 53 (ul. Lesní) a PV 54 (ul. Fantova, Aldašínská) je hlavní funkcí dětské hřiště, víceúčelové travnaté hřiště, veřejná zeleň, pěší propojení stávajících prostor a městský mobiliář.

PV 51 je relaxační a vyhlídkové místo s městským mobiliářem a upravenou zelení na nové části vycházkové trasy „Okolo Jevanských rybníků“ – propojení jižní a severní části Jevan mimo zástavbu.

PV 52 (ul. Jana Špáty) je víceúčelové veřejné prostranství, má umožnit doplnění dopravního systému – křižovatka a parkování, v severní části lze do klidnější polohy umístit dětské hřiště, veřejnou zeleň a městský mobiliář.

Součástí veřejných prostranství je veřejná zeleň ZV 51 na sever od náměstí u nové obytné zástavby Bi 51 podél bezejmenné vodoteče a doprovodná veřejná zeleň ZV 52 a ZV 53 u navrženého koupaliště (PV 55).

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V NÁVAZNOSTI NA ZÚR A DŘÍVE ZPRACOVANOU DOKUMENTACÍ**

Řešené území je dle ZÚR zahrnuto do krajinného typu H18 – krajina zvýšených hodnot kulturních i přírodních, pro kterou jsou stanoveny cílové charakteristiky krajiny a územní podmínky pro její zachování nebo dosažení:

#### *Základní charakteristika*

Charakteristický fenomén krajiny zvýšených hodnot spočívá ve větším výskytu lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty. Jejich rozsah na jedné straně přesahuje běžný průměr, ale na druhé straně není důvodem zájmu velkoplošné ochrany přírody a krajiny.

#### *Požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny:*

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot v území.

#### *Podmínky pro následné rozhodování:*



Změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany jeho přírodních, kulturních a krajinářských hodnot.

ÚP Jevany ÚP Jevany vytváří podmínky pro zachování stávajících přírodních i kulturních hodnot. ÚP vytváří podmínky pro polyfunkční charakter sídla, přičemž zachovává charakter zástavby s jejími nejlepšími hodnotami včetně veřejně přístupné zeleně. Dále definuje podmínky pro zachování urbanistické struktury v původním jádru sídla. Chráněny jsou všechny historické památky, významné urbanistické lokality a architektonicky významné objekty včetně jejich okolí.

Stavební rozvoj je upřednostněn na plochách uvnitř zastavěného území a na plochách již rozestavěných. Cílem ÚP je zachovat krajinné prostředí se zvláštním důrazem na zachování lesních porostů a údolních niv potoků (údolí Jevanského a Bohumilského potoka, obora Aldašín, Kozojedský les). Do návrhu územního plánu jsou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

ÚP Jevany respektuje a chrání zvláště chráněná území ochrany přírody, lokality Natura 2000, památné stromy, územní systém ekologické stability a významné krajinné prvky.

ÚP Jevany nenavrhuje v území nové solitérní zastavitelné lokality, které přímo nenavazují na stávající sídla. Stavební rozvoj je upřednostněn na plochách uvnitř zastavěného území a na plochách již rozestavěných. Cílem je rozvíjet obec jako klidové obytné sídlo s podílem rekreace.

Nejvýznamnějšími směry rozvoje území jsou nadále obytná zástavba a rekreační využití území. ÚP Jevany pro tyto směry rozvoje připravuje vhodné podmínky. Nejsou navrhovány ani dále rozvíjeny plochy pro individuální rekreaci. Stanoveny jsou podmínky pro převod individuálních rekreačních objektů na trvalé bydlení (Bi, SX a SV).

Cílem ÚP je zachovat v co nejvyšší míře stávající plochy lesů a vzrostlé střední a vysoké zeleně uvnitř zastavěného území obce. V rozvojových plochách SX 1, SX 51 je podmínkou zachování lesních pozemků. Na těchto pozemcích se nachází vzrostlý les zařazený převážně do kategorie lesa hospodářského. Lesní pozemky v plochách SX 1 a SX 2 jsou dnes již oplocené a jejich využití pro hospodářské účely je omezené, tzn. na dotčených pozemcích nemohou být plněny některé funkce v obvyklém rozsahu, pozemky jsou využity jako zahrady u rekreačních objektů. V rámci zachování krajinného rázu, ekologické stability území, zejména zachování původní skladby dřevin je žádoucí lesní plochy nevyjímat z PUPFL. Pro jejich mimoprodukční funkce lesa (půdoochrannou, vodohospodářskou, rekreační, klimatickou a další) je třeba zvýšená ochrana lesa ve veřejném zájmu. Pozemek pro vlastní stavbu bude třeba odejmout plnění funkcí lesa a na základě rozhodnutí o umístění stavby by mělo dojít i ke změně účelového určení pozemku (změna na zastavěnou plochu a nádvoří).

Stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány včetně přilehlých nivních ploch. Podél vodních toků je zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6-8 m). Navržena jsou opatření k zasakování přívalových vod z polí formou zasakovacích pásů v místech zvýšené vodní eroze.

ÚP navrhuje nové plochy pro sport a rekreaci, včetně dětských hřišť (součást veřejných prostranství PV51 až PV55); dále navrhuje revitalizaci břehů Jevanského rybníku za účelem vytvoření plnohodnotného prostoru s možností sportovních a jiných rekreačních aktivit. Navržena je nová „místní“ turistická stezka resp. vycházková trasa pro místní a rekreaanty „Okolo Jevanských rybníků“, která povede lesem, kolem rybníků a vhodně naváže na stávající turistické trasy.

V souladu s požadavkem na zachování krajinného rázu harmonické krajiny - krajiny zvýšených hodnot přírodních i kulturních nejsou navrhovány žádné nové rozvojové plochy týkající se velkoplošných zdrojů el. energie typu fotovoltaických nebo větrných elektráren, totéž platí pro stavby a zařízení pro zemědělství a údržbu krajiny, vysílací věže a zařízení mobilních operátorů (BTS stanice, stožáry).

Rozvoj ploch pro smíšenou výrobu je umožněn ve vazbě na stávající průmyslový areál Bohumil (VS51, VS52). Pro zemědělskou prvovýrobu a lesní hospodářství jsou navrhovány nové lokality pro výrobu a skladování ve vazbě na stávající střediska ČZÚ (VZ51, VZ52, VZ53). Součástí výrobních ploch bude izolační a areálová zeleň zapojující objekty do krajiny.

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

- vymezeny jsou nadmístní skladebné části ÚSES - NC 27 Voděradské bučiny a NK 65 Voděradské bučiny – NK 61) v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR Středočeského kraje;
- vymezeny a zpřesněny jsou skladebné části lokálního ÚSES. Lokální prvky jsou prostorově vymezeny v kontaktu se zástavbou do úrovně parcel. Zajištěna je návaznost na prvky ÚSES za hranicí řešeného území;
- navržena je veřejná zeleň na břehu Jevanského rybníka (ZV 52, ZV 53) a u nové obytné zástavby Bi 51 (ZV 51);
- prověřeny byly možnosti pro zvýšení ekologické stability území, navržena jsou zejména protierozní a vodohospodářská opatření zvyšující retenční schopnost krajiny:
  - o v koordinaci s urbanistickým řešením jsou řešeny přechodové zóny sídlo – krajina návrhem ochranné / izolační zeleně. Jedná se o plochy ZO52, ZO53, ZO54, ZO55
  - o součástí ochranné / izolační zeleně ZO53 bude pás zeleně určený k zasakování přívalových vod z polí ve formě příkopů – suchých poldrů se vzrostlou zelení.
  - o územním plánem jsou navrženy nové plochy vodní a vodohospodářské - opatření k zadržování vody v krajině (W51)
  - 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 navrhovány jsou nové plochy NSp (smíšené s funkcí přírodní) v ulici Konojedská (NSp51).

## **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.

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 Jevany jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

**(VV) 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;

**(NZi) plochy zemědělské intenzivně využívané** pro účely lesních školek, zahradnictví, výzkumu, včetně 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;

**(SX) plochy lesní s budovou** - zahrnují lesní pozemky, na kterých jsou stávající objekty rekreace a je navržena transformace těchto rekreačních objektů na specifické bydlení v lesích nebo jsou navrženy lesní pozemky bez zástavby pro bydlení jako součást lokality stávající zástavby v lesích. Pozemky pod budovami jsou navrženy k vyjmutí z PUPFL.

**(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, zahrady)**, 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;

**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 Jevany se v menší míře vyskytují plochy zemědělské (NZ), plochy zemědělské intenzivně využívané (NZi) – zahradnictví a školky střediska ČZU a plochy zemědělské s trvalým travním porostem (NZ-T) a to stávající plochy luk v úzkých pásech podél horního toku Bohumilského potoka a jeho zdrojnic, místy i podél Jevanského potoka.

Na lesních pozemcích jsou vymezeny plochy lesní (NL), zahrnují jak lesy hospodářské, tak i lesy zvláštního určení (lesy na území národních parků a národních přírodních rezervací, lesy sloužící lesnickému výzkumu a výuce, lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnotvornou, lesy v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích).

Plochy lesní s budovou (SX) zahrnují lesní pozemky dnes již oplocené s rekreačními objekty, které jsou navrženy k ponechání pro rekreaci nebo k transformaci na specifické bydlení v lesním prostoru. V rámci zachování krajinného rázu, ekologické stability území, zejména zachování původní skladby dřevin je žádoucí lesní plochy nevyjímat z PUPFL. K vyjmutí jsou navrženy pouze pozemky pod vlastními budovami.

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 W, NZ, NZ-T, NL a NS s kombinací indexů z - zemědělská, p - přírodní, b – břehové, mezové a ostatní liniová zeleň, I - 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.

### E.3. ZOHLEDNĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE KRAJINY

#### Vodní ekosystémy

- ÚP chrání a podporuje dochovaný přírodní nebo přírodě blízký stav vodních toků a niv. Vodní toky a údolní nivy jsou nezastavitelným územím s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, lesní, břehovou a louky jsou vymezeny jako plochy zemědělské s trvalým travním porostem, popř. jako smíšené (NSp, NSb) a lesní (NL);
- Vodní toky, rybníky a údolní nivy jsou významnými krajinnými prvky ze zákona, mimo zastavěné území se jedná o evidované významné krajinné prvky. Část vodních toků a vodních ploch je součástí územního systému ekologické stability;
- Rybníky na Jevanském potoce slouží hospodářským účelům (chov je zaměřen zejména na kaprovité ryby a dále štika, candáta, sumec, okouna), dva z nich slouží rybářským sportům, některé aspoň částečně k rekreaci;
- Z vodohospodářského hlediska jsou všechny rybníky významnými retenčními prvky, význam soustavy spočívá ve schopnosti zachytávat přívalové deště a alespoň do určité míry tak regulovat zejména dolní tok Jevanského potoka u ústí do řeky Sázavy.
- Územním plánem jsou navrženy nové plochy vodní a vodohospodářské - opatření k zadržování vody v krajině (W51) a součástí ochranné / izolační zeleně ZO53 bude pás zeleně určený k zasakování přívalových vod z polí ve formě příkopů - suchých poldrů se vzrostlou zelení.

#### Lesní ekosystémy

- Na území obce jsou lesy zařazené do kategorií – lesy hospodářské a lesy zvláštního určení, tj. lesy na území národních parků a národních přírodních rezervací (31c), lesy sloužící lesnickému výzkumu a výuce (32d), lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnotvornou (32e), lesy v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích (32g).
- Část lesních i zemědělských pozemků v oblasti Jevan je součástí Školního lesního podniku v Kostelci nad Černými lesy České zemědělské univerzity v Praze (Středisko okrasných a lesních školek; Středisko dřevařské výroby Středisko dopravně manipulační u Bohumile; Středisko Lesní správa, Středisko rybářství a myslivosti).
- Obora Aldašín pro černou zvěř - účelové zařízení České zemědělské univerzity v Praze. Rybníčky na Aldašínském potoce slouží jako kalíšťe pro černou zvěř.
- V území jsou vymezeny plochy lesní (NL) a plochy smíšené nezastavěného území s funkcí lesní (NSl, NSpl).
- Cílem ÚP je zachovat v co nejvyšší míře stávající plochy lesů a vzrostlé střední a vysoké zeleně uvnitř zastavěného území obce. V rozvojových plochách SX1 a SX51 je podmínkou zachování lesních pozemků. V rámci zachování krajinného rázu, ekologické stability území, zejména zachování původní skladby dřevin je žádoucí lesní plochy nevyjímat z PUPFL. O umístění stavby na lesním pozemku, případně o odnětí (nebo o omezení) rozhoduje orgán státní správy lesů.
- Lesy jsou významnými krajinnými prvky ze zákona, mají funkci stabilizační, půdoochrannou, biologickou, krajinnotvornou a vodohospodářskou. V řešeném území jsou evidované L 4. VKP-Z LES "Od Bukoviny do Smrčín" a L 5. VKP-Z LES "Od Holáku k Penčickému lesu". Územní plán navrhuje vyjmout z evidence část VKP L 4. a to v ploše SX1. Jedná se dnes již o zastavěnou plochu s oplocením, kde lesní pozemky jsou sice zařazené do kategorie lesa hospodářského, ale jejich využití pro hospodářské účely je omezené, dnes jsou plochy lesa částečně přetvořené na zahrady. Totéž vyjmutí z evidence VKP L 5 platí pro plochy SX51 a SX2.
- 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 v rámci ploch nezastavěných se zemědělskou funkcí NZ, NZi 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, zejména svažitéjší pozemky s dlouhou délkou svahu, nepřerušené žádnou terénní překážkou; jedná se o půdní bloky v okolí místní části Bohumil, tj. nad údolím Bohumilského potoka i v jeho pramenné oblasti; dále půdní bloky v oblasti Lány svažující se k potoku ve směru nad Kozojedskou ulicí a půdní blok Nad křížkem svažující se k ulici Rekreační. Pro uvedené půdní bloky platí, že erozně nebezpečné plodiny budou zakládány pouze s využitím půdoochranných technologií (vrstevnicové obdělávání, střídání nebezpečných plodin s travními pásy či pícninami).
- V lokalitě v oblasti Nad křížem je navržen pás ochranné / izolační zeleně ZO53, který bude rovněž plnit funkci zasakování přívalových vod z polí.
- 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 ZO52, ZO53, ZO54, ZO55.
- Na plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem p – přírodní v kombinaci s dalšími funkcemi jako je z – zemědělská, 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.
- Odvodněna je převážná část hospodářsky využívané zemědělské půdy, včetně zahrad a sadů v zastavěném území. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, případně provést rekonstrukci odvodňovacího systému.

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

### **E.4. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

ÚP Jevany vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), je s nimi koordinován. ÚP plně zachovává všechny prvky a území z nadřazených systémů ochrany přírody a krajiny:

#### Zvláště chráněná území přírody (ZCHÚ)

Do řešeného území zasahují dvě maloplošně zvláště chráněná území v kategoriích: národní přírodní rezervace (NPR), přírodní památka (PP):

#### **NPR Voděradské bučiny**

Celková rozloha je 511,0293 ha, z toho Jevan se dotýká okrajově v rozsahu 2,8506 ha. Ochranné pásmo nebylo speciálně vyhlášeno, je jím tedy pás do vzdálenosti 50 m od hranice zvláště chráněného území (dále ZCHÚ). Část plochy NPR byla schválena jako evropsky významná lokalita EVL CZ0210027 Voděradské bučiny.

Předmětem ochrany je rozsáhlý bukový porost, ochrana komplexu bukových a smíšených porostů a některých geomorfologických periglaciálních jevů (kary, balvanové proudy,

balvanové stupně, kamenná moře a mrazové sruby). Voděradské bučiny představují ukázkou přírodě blízké vegetace bučin středočeské oblasti.

Les v NPR je zařazen do kategorie lesů zvláštního určení 31c (lesy na území národních parků a národních přírodních rezervací) v překryvu s kategorií 32d (sloužící lesnickému výzkumu a lesnické výuce). Část lesních porostů byla vyhlášena genovou základnou buku lesního a smrku ztepilého.

Část NPR v řešeném území spadá do 1. a 3. zóny. Pro 1. zónu je uplatňován management č. 1 (přísný) a pro 3. zónu management č. 2 (řízený přírodě blízký).

### **PP Šáchovec**

Plocha je vymezena v údolí Jevanského potoka, zahrnuje rybník Šáchovec a přilehlé litorální pásmo: parc.č. 435/2, 436, 439/2 a část 440, k.ú. Jevany. Rozloha PP činí 2,5767 ha. Ochranné pásmo nebylo speciálně vyhlášeno, je jím pás do vzdálenosti 50 m od hranice zvláště chráněného území. Ochranné pásmo zasahuje do k.ú. Jevany, Konojedy a Černé Voděrady.

Motivem ochrany je zachování území význačného zoologicky, krajinářsky, botanicky a hydrologicky. Hlavním motivem je ochrana regionálně významné lokality a populace silně ohrožené kuňky ohnivé (*Bombina bombina*) a dalších obojživelníků.

Důvodem vyhlášení PP je zajištění udržení příznivého stavu předmětu ochrany evropsky významné lokality CZ0213005 Šáchovec.

### Natura

Do řešeného území zasahují 2 evropsky významné lokality navržené v rámci soustavy NATURA 2000:

**EVL CZ0210027 Voděradské bučiny** – 317,4222 ha, do řešeného území zasahuje okrajově v rozsahu cca 2,8506 ha. Jedná se o jádrovou část NPR Voděradské bučiny.

Do správního území zasahuje malou lesní plochou (obdobně jako NPR) a navíc zahrnuje i rybník Pílský. Předmětem ochrany EVL Voděradské bučiny jsou stanoviště 3130 - Oligotrofní až mezotrofní stojaté vody nížinného až subalpínského stupně kontinentální a alpské oblasti a horských poloh a jiných oblastí, s vegetací tříd *Littorelletea uniflorae* nebo *Isoëto-Nanojuncetea* – biotop M2.1 Vegetace letněných rybníků (zahrnující rybník Pílský), dále 9110 Bučiny asociace *Luzulo-Fagetum* – biotop L5.4 Acidofilní bučiny a 9130 Bučiny asociace *Asperulo-Fagetum* – biotop L5.1 Květnaté bučiny (zahrnující lesní porosty Voděradských bučin). Stanoviště 3130 se vyskytuje pouze na Pílském rybníce, který přímo leží v správním území obce. Stanoviště 9110 a 9130 se vyskytují v lesním komplexu, který leží jižně v sousedství správního území obce, ale tvoří rekreační zázemí obce, již v současnosti široce využívaném obyvateli Jevan.

**EVL CZ0213005 Šáchovec** - 2,3818 ha, překryv s PP Šáchovec. Obtočný rybník v nivě Jevanského potoka - významná regionální lokalita kuňky ohnivé (*Bombina bombina*). Předmětem ochrany jsou stanoviště /naturové biotopy: V1F Makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod - ostatní porosty a ostatní přírodní biotopy: M1.1 Rákosiny eutrofních stojatých vod; druhy – živočichové: kuňka ohnivá (*Bombina bombina*).

V řešeném území jsou dále respektovány a chráněny tyto hodnoty:

památné stromy

dřeviny (stromy a stromořadí) rostoucí mimo les

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

významné krajinné prvky – evidované

### **3. VKP-Z RYB "Jevanské rybníky"**

Rybníky Jan, Švýcar, Jevanský a Pílský po hráz, údolní niva Jevanského potoka SZ od rybníku Jana po hráz Pílského, břehové porosty, remízy, mokřady a indiferentní plochy. Překryv s NRBC a EVL.

Péče: standardní péče o rybníky, avšak s uplatňováním přiměřené rybí obsádky, s cílem zachování funkčního ekosystému. Zbytky luk je třeba udržovat sečí 1 - 2x ročně a odstraňováním sklizené biomasy, při absenci hnojení. Pro ochranu populací ptáků je nutné sklízet až po vyhnízdění (nejdříve od pol. VII.). Lesy mezi rybníky ponechávat bez zásahů, vyjma skácení a údržby rizikových dřevin, v porostech ponechávat i odumírající jedince, jako stanoviště dutinových ptáků. Zachovat přirozený tok potoka mezi rybníky (kaskády mezi balvany, okysličování vody a přítomnost živočichů).

### **4. VKP-Z ÚN "Údolí Jevanského potoka"**

Údolní niva Jevanského potoka. Začíná J od Jevan od hráze Pílského rybníka, po proudu k hrázi rybníka Šáchovce. Od Pílského rybníka po Penčice se nacházejí skalní útvary, po celé délce prochází silnice na Černé Voděrady. Pasáž Pílský – Penčice je prostorově částí ÚN, je však okrajovou součástí NPR „Voděradské bučiny“. Překryv s NRBC, PP a EVL.

Péče: Jevanský potok ponechávat v přirozeném stavu, pouze sledovat možnou kontaminaci. Postupovat dle Plánu péče o PP Šáchovec a dle Souhrnu doporučených opatření pro evropsky významnou lokalitu. Na rybníce je přípustné pouze extenzivní šetrné obhospodařování; umožnit žádoucí rozvoj litorální vegetace, která by měla zaujímat alespoň 20 % rozlohy nádrže. V době páření instalovat podél silnice bariéry a odchytová zařízení, aby se snížila mortalita migrujících kuněk.

Péče o VKP spočívá dále v pravidelné seči příbřežních luk 1 - 2x ročně a odstraňování sklizené biomasy, při absenci hnojení strojenými hnojivy. Pro ochranu populací ptáků sklízet až po vyhnízdění (nejdříve od pol. VII.). Při péči o les v porostech ponechávat odumírající jedince, jako stanoviště dutinových ptáků a dalších živočichů.

### **5. VKP-Z VOD "Bohumilský potok"**

Horní tok Bohumilského potoka, východně od Jevan na hranici s k.ú. Kostelec n.Č.L., se dvěma menšími rybníky. Dále po proudu je Bohumilský potok součástí velkého lesního celku (VKP L 5.).

Péče: Bohumilský potok ponechávat co nejvíce v přirozeném stavu, pouze sledovat možnou kontaminaci. V případě záměru odstranit sedimenty provést biologické hodnocení a zajistit úplný záchranný transfer. Pravidelné kosit příbřežní louky (1 - 2x ročně) a odstraňovat sklizenou biomasu. Pro ochranu populací ptáků je optimální sklízet až po vyhnízdění (nejdříve od pol. VII.).

### **L 4 . VKP-Z LES "Od Bukoviny do Smrčin"**

Větší lesní celek na východ od Jevan, jižně od silnice Řičany – Kutná hora (na SZ malým dílem tuto silnici přesahuje). Další vedlejší silnice vede středem lesa od západu k východu. Na malých plochách se vyskytují bučiny a doubravy, většinou je však les typickou kulticenózou, se zastoupením ekonomicky významných dřevin (MD, SM, BO, DBZ aj.).

Péče: Lesnické hospodaření podle schváleného LHP nebo LHO. Je třeba doporučit zavedení vyšší druhové pestrosti v lesích a uplatnění všech věkových kategorií dřevin. Uchovávat rovněž torza věkovitých stromů jako biotop význačných živočichů. Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, např. jezdců na koních, cyklistů a motoristů.

Územní plán navrhuje vyjmout z evidence část VKP L 4. a to v ploše SX1. Jedná se dnes již o zastavěnou plochu s oplocením, kde lesní pozemky jsou sice zařazeny do kategorie lesa hospodářského, ale jejich využití pro hospodářské účely je omezené, dnes jsou plochy lesa částečně přetvořené na zahrady.

### **L 5 . VKP-Z LES "Od Holáku k Penčickému lesu"**

Největší lesní celek v k.ú. Jevany. Nachází se V a JV od Jevan, směrem na Konojedy. Tvoří přibližně trojúhelník od Jevan k lokalitám Háčka a Hradec, hranici východní katastrální hranice s Konojedy a s hájovnou, severní hranici tvoří okraj lesa k polnostem a s jednou větší úpolínovou loukou směrem na Bohumil. Východním dílem lesa protéká od S k J střední a dolní tok Bohumilského potoka, který pod Aldašínským lesem přijímá další malý

pravostranný tok, na němž jsou vybudovány tři malé rybníky. Všechny se nacházejí v oboře Aldašín. Lesy tohoto VKP tvoří z největší části ekonomické dřeviny (SM, BO, MD, DBC, DB), místy se zcela monotypickými porosty. Územní plán navrhuje vyjmout části ploch VKP, které již slouží pro bydlení a rekreaci (SX2) nebo byly v původním ÚP takto odsouhlaseny (SX51). Lesní pozemky jsou zařazeny do lesů hospodářských, ale jejich využití je omezené, plochy jsou částečně oploceny a využívány jako zahrady.

Péče: Lesnické hospodaření podle schváleného LHP nebo LHO. Je třeba doporučit zavedení vyšší druhové pestrosti v lesích a uplatnění všech věkových kategorií dřevin. Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, např. jezdců na koních, cyklistů, běžkařů a motoristů. Nadále řádně udržovat louku s úpolínem nejvyšším v severní části území, bez meliorací a hnojení strojenými hnojivy. Balvanitý svah nad silnicí v Z části území navrhnout k přičlenění k NPR.

#### hodnotné krajinné části a lokality

- Ivanovo lože - skupina balvanů v lese nedaleko obce
- areál bývalé vsi Aldašín
- areál bývalého mlýna pod hrází Jevanského rybníka
- rozvaliny bývalé "Flokárny" v Penčickém údolí u břehu Jevanského potoka
- Penčický mlýn - dnes torzo sklepa pod rybníčkem v Penčickém údolí na Jevanském potoce
- lokalita Ve Spáleném nedaleko Vyžlovky – zbytky zaniklé středověké obce v lese
- lesní stezka Penčický okruh - naučná stezka prochází různorodým polesím v okolí Jevan a Kostelce nad Černými lesy, po okraji Voděradských bučin a Penčickým údolím podél Jevanského potoka. Stezka tvoří okruh kolem kančí obory.

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 Jevany vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter na nadregionální a 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 ÚSES – širší vztahy**

Řešeným územím prochází **nadregionální biokoridor NK K65 "Voděradské bučiny – K61"**, osa mezofilní bučinná.

Trasa biokoridoru je vymezena dle ZÚR Středočeského kraje, přichází z Konojed a do řešeného území vstupuje v oblasti pod samotou Lhotky, přetíná údolí Bohumilského potoka, prochází lesním komplexem Ve Lhotkách, u Penčic se napojuje na nadregionální biocentrum NC 27 "Voděradské bučiny".

Do řešeného území okrajově zasahuje **nadregionální biocentrum NC 27 "Voděradské bučiny"**. Biocentrum se částečně překrývá s NPR Voděradské bučiny. Předmětem ochrany je rozlehlý bukový porost; ochrana bukových a smíšených porostů a některých geomorfologických periglaciálních jevů. V řešeném území zahrnuje i část údolní nivy Jevanského potoka včetně vodního toku mezi Pilským rybníkem a Penčicemi. Biocentrum je vymezeno dle ZÚR Středočeského kraje a více méně kopíruje hranici NPR.

Těsně za hranicí řešeného území je vymezen nadregionální biokoridor K66 "Voděradské bučiny – Vidrholec", prochází po hranicích k.ú. Louňovice a Vyžlovka mezi rybníky Pařez a Vyžlovským.



Část území spadá do ochranné zóny nadregionálních biokoridorů K65 a K66.

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.

## Lokální ÚSES

Nadmístní systém ekologické stability (nadregionální a regionální) je doplněn systémem lokálním – biocentry a biokoridory.

### Parametry lokálního biocentra

Minimální velikost biocentra na lesním společenstvu je 3 ha za předpokladu kruhového tvaru. Minimální velikost pravého lesního prostředí je 1 ha. Minimální velikost biocentra na mokřadech je 1 ha, biocentra s kombinovanými společenstvy je 3 ha.

### 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.

V katastru Jevany se nacházejí převážně funkční lokální biokoridory a biocentra.

**LBK 5** – biokoridor funkční veden při okraji lesního porostu Holák, okolo Konojedské hájovny a roklinovým lesem k Liščí díře, kde se stýká s LBK 11 u Bohumilského potoka.

**LBK 11** – převážně funkční biokoridor, k založení je navržen v polní trati na orné půdě. Biokoridor prochází celým řešeným územím a nahrazuje původně vymezený regionální biokoridor RK 1282 a původní lokální biokoridory dle generelu ÚSES označené jako LBK 4, LBK 6 a LBK 11. Trasa je vedena údolím Bohumilského potoka (LBK 4) až k jeho prameni nad Bohumilem, dále lesním porostem ve smrčinách (LBK 6), Kozojedským lesem, podél lesní cesty v oblasti Jámy až k hranici k.ú. Vyžlovka do lokality V habřinách (LBK 11). V trase LBK jsou vymezena lokální biocentra:

**LBC 6 Bohumil** (v ÚP Kostelec nad Černými Lesy značen jako LBC 6 13-31-08). Biocentrum částečně funkční, zahrnuje vodní tok Bohumilského potoka a ladem ponechané pozemky v pásu podél potoka. Dle mapování biotopů se jedná o postagrární lada s porosty ruderalních bylin, které se prolínají s biotopy sekundárních trávníků, mokřadů a pobřežní vegetace.

Návrh opatření: obnova lučních porostů razantním pokosením stařiny a následně zajistit pravidelné kosení min. 2x ročně. Doplnit břehový porost podél vodoteče.

**LBC 2 Smrčina** – biocentrum funkční, vymezeno při okraji lesního porostu Smrčina, kde se vyskytují přírodě blízké i přírodní lesní porosty – suché acidofilní doubravy s dubem, bukem, vtroušeně bříza bělokora, z nepůvodních se okrajově vyskytuje trnovník akát.

Návrh opatření: při obnově postupovat dle LHP / LHO, k obnově použít dřeviny odpovídající lesnímu typu 3O6.

**LBC 5 Kozojedský les** – biocentrum funkční, zahrnuje část Konojedského lesa v úseku mezi silnicí III/33316 a chatovou osadou K Jevanům (k.ú. Kozojedy). Zahrnuje převážně přírodní a přírodě blízká lesní společenstva – suché acidofilní doubravy.

Návrh opatření: při obnově postupovat dle LHP / LHO, k obnově použít dřeviny odpovídající lesním typům 3H1, 3H5, 3V2, 3V5.

Systém lokálních biokoridorů a biocenter doplňují plošné, liniové i bodové krajinné prvky.

- 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**

- Územním plánem jsou stabilizovány a respektovány cykloturistické trasy:
  - č. 1 Praha - Mukařov - Jevany - Nučice - Dobré Pole - Brno
  - č. 0024 Olivovna – Voděradské bučiny - Jevany
  - č. 0085 Kostelec nad Černými lesy – Bohuliby – Černé Voděrady – Stříbrná Skalice
  - č. 0090 Kostelec nad Černými lesy – Truba – Kozojedy – Jevany
- Územním plánem jsou stabilizovány a respektovány turisticky značené trasy (červená, zelená, modrá), naučné stezky - NS Voděradské bučiny a NS Penčický okruh.
- Do ÚP je zapracován generel cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje, který navrhuje nové spojení Vyžlovka – Kostelec n. Č. I. po silnici III/33316.
- 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.
- Územní plán navrhuje nové místní komunikace a nezpevněné cesty v krajině a novou „místní“ turistickou stezku resp. vycházkovou trasu pro místní a rekreanty „Okolo Jevanských rybníků“, která povede lesem, kolem rybníků a vhodně naváže na stávající turistické trasy.
- Pro obyvatele hlavně Bohumile bude mít největší význam propojení třemi pěšími spojkami (turistické, cyklistické trasy) do východní části Jevan (Aldašinská ul.), do centra (ul. Rekreační) a k MŠ i fotbalovému hřišti.
- 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 stanoviště.
- 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 0,22 ha.

**ZV 52, ZV 53 Jevanský rybník - nábřeží** – veřejná zeleň na břehu rybníka

Orientační výměra: 0,22 ha

**ZV 51 Kozojedská ul.** – veřejná zeleň podél bezejmenného přítoku Jevanského potoka (rybníka)

Orientační výměra: 0,21 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 3,38 ha ochranné zeleně.

#### **ZO 51 neobsazeno**

**ZO 52 Jevany - východ** - zeleň izolační a segregační mezi krajinou a zástavbou

Orientační výměra: 0,36 ha

**ZO 53 ul. Aldašinská, Rekreační** - zeleň izolační a segregační mezi krajinou a zástavbou; pás ochranné zeleně bude rovněž plnit funkci protipovodňovou a retenční pro zasakování přívalových vod z polí.

Orientační výměra: 1,67 ha

**ZO 54 Bohumil** - zeleň izolační a segregační mezi krajinou a zástavbou

Orientační výměra: 0,96 ha

**ZO 55 Bohumil** – zeleň izolační a segregační mezi krajinou a zástavbou

Orientační výměra: 0,27 ha

- Návrh nových ploch a prvků zeleně v nezastavěném území

### Plochy smíšené s přírodní funkcí (NSp)

**NSp 51 ul. Kozojedská**; nové plochy střední a vysoké zeleně, běhové porosty, krajínotvorný prvek

Orientační výměra: 0,97 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 ul. Kozojedská** – plocha určená k zadržování vody v oblasti Kociánky. Zde je možno vybudovat retenční nádrž, popř. suchý poldr. Vzhledem k tomu, že plocha určená k retenci je umístěna na území odvodněném systematickou drenáží, bude nutno postupovat následovně: v prvním stupni je nutno nahradit drenážní hlavníky otevřenými koryty nebo kaskádami tůní; druhým, vyšším stupněm je eliminace plošného odvodnění, tedy i melioračního detailu a zajištění regulovaného odtoku z retenční nádrže. Vně nádrže / poldru bude nutno drenážní systém podchytit a svést do prostoru nádrže. Orientační výměra: 0,55 ha

### Liniová zeleň

- Nová alej podél silnice III/1084 – jedná se o doplnění doprovodné vegetace podél silnice v úseku mezi Jevany a školkami v Bohumili. Nové stromořadí je navrženo od Bohumilské hájovny přes Bohumil na hranici katastru podél komunikace III/1083.
- Nejvýraznějším krajínotvorným prvkem jsou tři nové pěší spojky mezi Jevany a Bohumilí, které budou doplněny stromořadími nebo alejemi, takže dojde k rozdělení velkých ploch orné půdy a zároveň ke zvýšení ekologické stability v území.

## **E.8. VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

- Část pozemků v řešeném území je ohrožena vodní erozí, zejména svažitéjší pozemky s dlouhou délkou svahu, nepřerušené žádnou terénní překážkou; jedná se o půdní bloky v okolí místní části Bohumil, tj. nad údolím Bohumilského potoka i v jeho pramenné oblasti; dále půdní bloky v oblasti Lány svažující se k potoku ve směru nad Kozojedskou ulici a půdní blok Nad křížkem svažující se k ulici Rekreační. Pro uvedené půdní bloky platí, že erozně nebezpečné plodiny budou zakládány pouze s využitím půdoochranných technologií (vrstevnicové obdělávání, střídání nebezpečných plodin s travními pásy či pícninami).
- 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 ZO52, ZO53, ZO54, ZO55.
- Územním plánem jsou navrženy nové plochy vodní a vodohospodářské - opatření k zadržování vody v krajině (W51) a součástí ochranné / izolační zeleně ZO53 bude pás zeleně určený k zasakování přívalových vod z polí ve formě příkopů - suchých poldrů se vzrostlou zelení.
- Podél komunikací v krajině – pěších cest a cyklostezek budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajínotvorným, 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, 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.

## E.9. OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A ŽIVELNÝM POHROMÁM

- V Jevanech je levostranným přítokem malá bezejmenná vodoteč (návesní potůček) procházející centrem sídla v opevněném korytě. V polní trati je vodoteč regulovaná a slouží jako HMZ odvodňovací soustavě. Vodoteč je využita jako osa interakčního prvku ekologické stability s návrhem založení nové retenční nádrže / suchého poldru (VV51)
- Jevanský potok má vyhlášeno záplavové území pro průtoky Q5, Q20, Q100 a pro aktivní zónu. Stanovené záplavové území se dotýká obcí: Černé Voděrady, Jevany, Konojedy, Oplany, Stříbrná Skalice. Správcem vodního toku i návesního potoka je Povodí Vltavy s.p. Drobné vodoteče u Pečic a bývalé mlýnské náhony jsou ve správě vlastníka.
- Jevanský potok v řešeném území napájí rybníky a umělé vodní nádrže Ján, Švýcar, Jevanský rybník a menší Pilský (dříve Nadýmáček), Na sádkách, Penčinský rybníček, Šáchovec. Z vodohospodářského hlediska jsou všechny rybníky významnými retenčními prvky, význam soustavy spočívá ve schopnosti zachytávat přívalové deště a alespoň do určité míry tak regulovat zejména dolní tok Jevanského potoka u ústí do řeky Sázavy.
- V plochách nezastavěného území smíšeného NS s indexem p - přírodní, b - přírodní břehová, 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 a protipovodňové ochrany (ZO53, VV51).

Cílem protipovodňových opatření je zvýšení retenční schopnosti území. Součástí ochranné / izolační zeleně ZO53 bude pás zeleně určený k zasakování přívalových vod z polí ve formě příkopů - suchých poldrů se vzrostlou zelení. Rozsah opatření musí být určen na základě podrobnějších průzkumů a projektové dokumentace. V ploše VV51 ul. Kozojedská v oblasti Kociánky je možno umístit retenční nádrž, popř. suchý poldr. Nutno podchytit odvodňovací soustavu a regulovat odtok z nádrže /poldru.

Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:

- podél koryt vodních toků bude zachováno volné nezastavěné a neoplocené území 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 umísťovány 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 opatření 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 Jevanského potoka s kaskádou rybníků obklopené komplexy lesů ovlivnilo rekreační využití území. Území je využíváno jak pro hromadnou tak pro individuální rekreaci. Fenomémem zájmového území je chatová a vilková zástavba u rybníků a na okrajích lesa. Turistický ruch (především kolem rybníků) je silný.

Stávající počet objektů individuální rekreace včetně rekreačně využívaných rodinných domů a vilek 330. Počet rekreačně využívaných objektů se liší podle způsobu započítávání nevyužívaných trvale obytných objektů. Kolísá mezi 350 dle platného ÚP a 260 dle statistik ČUZK.

Svojí polohou jsou Jevany ideálním místem pro turistiku a cykloturistiku. Nacházejí se na rozhraní tří turistických regionů – Podlipanska, Ladova kraje a Posázaví. Přímo obcí prochází množství značených turistických tras a cyklotras s napojením do jednotlivých turistických regionů.

- ÚP Jevany vytváří podmínky pro krátkodobou i dlouhodobou rekreaci obyvatel: Územním plánem jsou vymezeny stávající i navrhované plochy rekreace v zastavěném území, plochy rekreace jsou dále děleny na:
  - RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
  - PV – veřejná prostranství
  - ZV – veřejná zeleň
  - SX – plochy smíšené obytné – rekreační, lesní

Územním plánem jsou vymezeny plochy občanského vybavení, které rovněž slouží / mohou sloužit k rekreačnímu využití:

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV):

*OV1 - Interpatria* (brownfield) - rekreační areál tvoří uzavřený celek, který se skládá ze dvou hlavních propojených budov. V části areálu s názvem „Libuše“ se nachází stravovací a společenské zázemí, ubytovna „Lumír“ má pak kapacitu 69 lůžek. Součástí areálu jsou i vedlejší stavby jako restaurace s kuželnou, garáž a srubový altán.

Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM). Z kapacitně větších s možností ubytování to jsou:

*OM3 - Vila Tinka* – dnes penzion Jevany vznikl kompletní rekonstrukcí vily Tinka, která byla postavena v době první republiky. Rekonstrukce vily Tinka obnovila původní osobitý styl 20. let minulého století. Stylový dům je obklopen velkou zahradou vhodnou k odpočinku i skotačení, piknikům a k letnímu posezení s přáteli.

*OM4 - Restaurace a hotel Na statku* – objekt po rekonstrukci na náměstí v Jevanech s krytou terasou, barem a dětským hřištěm. Možnost uspořádání hromadných akcí.

*OM7 - Garni hotel Vila Olga* - renovovaný rodinný hotel nabízí ubytování v komfortních pokojích s výhledem do lesní zahrady. Součástí hotelu je lesní zahrada, tenisový kurt, bowling a upravené cyklostezky.

Tělovýchovné a sportovní zařízení

*OS1* – hřiště a sídlo Tělovýchovné jednoty FC Jevany z.s.

- Cílem je rozvíjet obec jako klidové obytné sídlo s podílem rekreace. Specifické bydlení je navrženo v lesním prostoru zejména transformací chat na bydlení.
- Nejvýznamnějšími směry rozvoje území jsou nadále obytná zástavba a rekreační využití území. ÚP Jevany pro tyto směry rozvoje připravuje vhodné podmínky. Nejsou

navrhovány ani dále rozvíjeny plochy pro individuální rekreaci. Stanoveny jsou podmínky pro převod individuálních rekreačních objektů na trvalé bydlení (plochy SX, Bi, SV).

- ÚP navrhuje nové plochy pro sport a rekreaci, včetně dětských hřišť (součást veřejných prostranství PV51 až PV55); dále navrhuje revitalizaci břehů Jevanského rybníku za účelem vytvoření plnohodnotného prostoru s možností sportovních a jiných rekreačních aktivit.
- Územním plánem jsou stabilizovány a respektovány cykloturistické trasy: č. 1, 0024, 0085, 0090. Územním plánem jsou stabilizovány a respektovány turisticky značené trasy (červená, zelená, modrá), naučné stezky - NS Voděradské bučiny a NS Penčický okruh.
- Územní plán navrhuje nové místní komunikace a nezpevněné cesty v krajině a novou „místní“ turistickou stezku resp. vycházkovou trasu pro místní a rekreaty „Okolo Jevanských rybníků“, která povede lesem, kolem rybníků a vhodně naváže na stávající turistické trasy.
- 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**

- Řešené území se nachází mimo výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území a dobývací prostory nerostných surovin. V řešeném území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry.
- Území Jevany se nachází v oblasti vysokého a středního radonového rizika. S ohledem na zařazení území do oblasti vysokého radonového rizika, bude před zahájením nové výstavby (ať už se jedná o výstavbu rodinných domů nebo komerčních objektů s pobytovými místnostmi) 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 s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich 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 vymezení 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) 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.
  - 3) Ve všech plochách zastavitelných a zastavěných v blízkosti nebo v ochranném pásmu komunikace II. 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 pro každou stavbu v těchto územích 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.
  - 4) 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 je povoleno využívat místní zdroj pitné vody a pro likvidaci splaškových vod přednostně stávající kapacitu ČOV, pokud nebude dostatečná, pak je možné dočasně provést žumpy nebo malé domovní čistírny odpadních vod. Po zprovoznění rozvodů splaškové kanalizace včetně rozšíření potřebné kapacity ČOV a potřebných rozvodů pitné vody včetně rozšíření kapacity vodojemu je povinností všech majitelů objektů obytných a občanské vybavenosti se na centrální systém napojit.
  - 5) 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.
  - 6) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh minimální šířky 6 m – Bohumilský potok, bezejmenné přítoky, šířky 8 m Jevanský potok, vodní nádrže, případně dle podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny.
  - 7) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení typu věží, stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů.



- 8) 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, případně zda nenarušují historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s památkově chráněnými a významnými stavbami.
- 9) V zastavěném, zastavitelném i nezastavitelném území je vždy povinné vyjádření DO ochrany přírody a krajiny i lesů v případě sousedství pozemků a plánované zástavby nebo nového funkčního využití s lesy zvláštního určení označených v ÚP jako NL-Z (lesy sloužící lesnímu výzkumu a lesnické výuce – kategorie 32d), NL-O (lesy ochranné – kategorie 32e) a Obora Aldašín (lesy v uznaných oborách a samostatných bažantnicích – kategorie 32g). Kategorizace lesů viz výkres č. 1.5 Uspořádání krajiny.
- 10) V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov hospodářského zvířectva, dále je zakázána výstavba staveb a zařízení pro logistické areály, těžký průmysl a těžbu nerostů a zemědělské stavby včetně skleníku a pěstíren mimo stanovené ploch VS, NZi a VZ (dle § 18 stavebního zákona č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů).
- 11) V celém území bude probíhat zástavba formou solitérních RD, nejsou povoleny intenzivnější formy zástavby (řadová, hnízdová) nebo bytové domy.
- 12) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a tvar veřejných prostranství a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny při zpracování dokumentace pro územní řízení a stavební povolení.
- 13) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.
- 14) Likvidace dešťových vod v nových zastavitelných plochách musí být při veškeré výstavbě včetně komunikací nebo souvisejících či samostatných terénních úpravách prováděna přednostně zasakováním na vlastním pozemku. Novou výstavbou nebo stavebními a terénními úpravami nesmí být měněny odtokové poměry místa nebo oblastí. Pouze pokud bude tato možnost vyloučena hydrogeologickým průzkumem, je možné řešit likvidaci dešťových resp. srážkových vod jiným způsobem
- 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. V celém území je povolena demolice chat (individuálních rekreačních objektů).
- 17) V nezastavěném a nezastavitelném území je zakázáno umístění reklamních zařízení jak ve formě stabilních prvků, tak ve formě mobilních zařízení.
- 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) V celém řešené území platí podmínky 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 (vlivy nad určené limity ČSN platných předpisů a vyhlášek) nesmí překročit hranice řešeného pozemku ani při možnosti povolení výjimek z daného předpisu
- 20) 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 studii 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 byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy, bude třeba vliv na akustickou situaci hodnotit v rámci povolovacích procesů jednotlivých záměrů
- 21) Pakování u rodinných domů musí být zajištěno minimálně takto:
- při zastavěné ploše RD do 100m<sup>2</sup> musí být na pozemku minimálně 1 odstavné stání
  - při zastavěné ploše RD nad 100m<sup>2</sup> musí být na pozemku minimálně 2 odstavná stání
- pokud je pozemek, na kterém je umístěn RD do 600m<sup>2</sup> a RD má 1 bytovou jednotku, pak stačí 1 odstavné stání na vlastním pozemku.  
Parkovací místa pro návštěvníky, údržbu a případné pracovníky v RD se nepředepisují.
- 22) Chov hospodářského zvířectva je nepřipustný v nových a stávajících lokalitách bydlení nebo individuální a hromadné rekreace označených BI, BH, SV, RI, SX, na plochách občanské vybavenosti OV, OM, PV a na plochách zeleně ZV, ZO, NS.
- 23) Při stanovení velikosti pozemků pro obytnou zástavbu, občanskou zástavbu a převod individuálních rekreačních objektů je uvedena pouze minimální velikost pozemků. Větší pozemky jsou povoleny z důvodu většího množství zelených ploch, zvýšení ekologické stability, hluku, zlepšení obytného prostředí atp.
- (Pozn.: Stanovení maximální velikosti pozemků by mohlo být vykládáno jako nepřiměřený nebo nadměrný zásah do vlastnických práv.)
- 24) Veřejné prostory - ulice zpřístupňující nové rodinné domy obousměrné musí mít minimální šířku 8,0 m, jednosměrné min. 6,5 m dle vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## **F.2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Pro všechny funkční plochy platí, že nepřipustné využití je jakékoliv jiné využití než je uvedeno v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném 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:

- 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 zvýšení dopravní zátěže

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- stávající parcely plně zachovat, v žádném případě nezmenšovat

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- stávající výšky objektu zachovat, zásadně objekt nezvyšovat (měřeno od rostlého terénu v nejnižším bodě objektů)

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- zastavěnou plochu objektů zachovat, nezvětšovat mimo dostavby výtahu

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku (mimo již zkolaudované úpravy pozemku)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### **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 Jevan
- nejsou povoleny žádné dostavby, přístavby a nástavby, pouze stavební úpravy uvnitř objektů - zateplení, údržba a dostavba výtahu z důvodu bezbariérového využití objektů
- zajistit parkování osobních automobilů na pozemku
- doporučuje se při nejbližší rekonstrukci stávajících komunikací a parkovišť upravit šířky komunikací dle vyh.l č. 501/2006 Sb. v úplném znění.

## **BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ**

### **Podmínky využití plochy:**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

#### 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
- stávající objekty individuální rekreace
- 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
- oplocení

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- 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 a jejím okolí 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

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit
- nepřípustná je výstavba nových objektů individuální rekreace

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1200 m<sup>2</sup> pro RD (platí pro novou parcelu)
- 1800 m<sup>2</sup> pro samostatné objekty občanské vybavenosti

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- 7,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

##### Soliterní RD:

- 25 % plochy pozemku RD
- max. zastavěná plocha 1 RD je 300 m<sup>2</sup> při dodržení limitu plochy zeleně

##### 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:

- 60 % plochy pozemku u RD
- 30 % plochy pozemku u občanské vybavenosti a administrativy
- 

#### Upřesňující podmínky:

- je povolen převod objektů individuální rekreace na trvalé bydlení a jejich úpravy při splnění podmínek prostorového uspořádání
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- 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
- je povolena demolice individuálních rekreačních objektů (chat)
- stávající plochy pozemků a zahrad nesmí být děleny, ani na nich nesmí být provedena zástavba jakéhokoliv dalšího samostatného objektu mimo zákonem povolených drobných staveb
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy, je vhodné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m pokud je to možné
- v lokalitě Bi55 (p.č. 90/1, 98/5, 98/6, 98/17, 98/1, 98/18, 98/19, 98/4, 98/22 k.ú. Jevany) není povoleno žádné dělení, na stávajících pozemcích může být zástavba provedena vždy jen jako 1 RD nebo vila na 1 pozemku (zachování kvalitního obytného prostředí a charakteru vilové zástavby obce)

## **RI – REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO REKREACI**

#### Podmínky využití plochy:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stávající 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
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- oplocení

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit
- 

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 400 m<sup>2</sup> pro chaty a rekreační domy (případně menší dle stávajícího stavu)

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 6,0 m pro všechny stavby od rostlého terénu v nejnižším bodě

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu je 80 m<sup>2</sup>, nebo stávající

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku pro chaty a rekreační domky
- 30 % plochy pozemku pro občanskou vybavenost

##### PARKOVÁNÍ:

- každý rekreační domek nebo chata musí mít minimálně 1 odstavné stání na vlastním 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 vhodné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m, pokud je to možné.

## **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

#### **Podmínky využití plochy:**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty a využití pozemků nebo jejich částí 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:

- komunitní centrum
- 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
- provozní prostory a objekty pro údržbu obce včetně šaten a hygienického zázemí
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- prostory pro občanskou vybavenost ve formě maloobchodních zařízení a služeb
- stravování
- informační centrum

#### Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše a jejím okolí 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
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### Podmínky prostorového uspořádání

##### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- není určeno

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 12 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- max. 10,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu.),
- pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání může zůstat zachována

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 60 % plochy pozemku (bez parkování návštěvníků) u nové zástavby

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 20 % plochy pozemku u nové zástavby

##### PARKOVÁNÍ:

- pro novou zástavbu musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti např. z veřejného prostranství, je možné řešit situaci i podzemním parkováním v dané ploše (např. v případě plochy OV52).

### **Upřesňující podmínky:**

- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy, je vhodné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m, pokud je to možné
- 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 nebo jejich částí sloužící pro komerční vybavenost, např. administrativu, obchody, ubytování (penzion, hotel), stravování, nevýrobní služby, servisy

#### **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
- hotely, penziony a pohostinství v rekonstruovaných nebo přestavbových objektech
- 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.), lázeňské provozy
- polyfunkční objekty s více funkcemi včetně bydlení mohou slučovat hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- opravy a malovýroba
- 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 a jejím okolí 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

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit



## **Podmínky prostorového uspořádání**

### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- není určeno

### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 12,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě
- max. 10,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě
- pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání může zůstat zachována

### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 60 % plochy pozemku u nové zástavby

### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

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

### PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku nebo v přípustné docházkové vzdálenosti, předpokládá se z kapacitních důvodů i podzemní parkování, které ale není podmínkou

## **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA**

### **Podmínky využití plochy:**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy a hřiště pro tělovýchovu a sport
- plochy pro koupání včetně pobytové louky

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- nová zpevněná a travnatá hřiště
- 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 m<sup>2</sup> 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
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi
- oplocení, bezpečnostní zábrany

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

## **Podmínky prostorového uspořádání**

### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 11,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě
- max. 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě
- pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání může zůstat zachována

### 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:

- není určeno

### PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním nebo přilehlém pozemku v odpovídající docházkové vzdálenosti

## **OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV**

### **Podmínky využití plochy:**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky a stavby památkové ochrany (kostel sv. Jiří, márnice, ohradní zeď)
- pozemky staveb a ploch pro veřejná pohřebiště (hrobová místa, urnová místa a zdi, louka vsypu, rozptylová louka aj.)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- obřadní síň
- církevní stavby doplňkové
- doprovodná zeleň veřejná
- hygienické zázemí
- technická infrastruktura a zařízení
- plochy a zařízení pro přechodné skladování odpadu
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- dopravní infrastruktura (cesty, parkoviště)
- oplocení

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- prodej květin a pietních předmětů
- informační kancelář Jevan a památky spojená s minimálním občerstvením

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jakékoliv jiné využití a stavby než je uvedeno v hlavní, přípustném a podmíněně přípustném využití
- jakýkoliv zásah či rozvoj území musí být v souladu se zákonem o památkové péči v platném znění

## **Podmínky prostorového uspořádání**

### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- stávající parcely památkově chráněného území musí zůstat bez jiného využití, nesmí se oddělovat žádná část
- z navrhované části rozšíření hřbitova mohou být vyčleněny plochy přípustného a podmíněně přípustného využití

### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- maximální výška doprovodných staveb nesmí přesáhnout výšku márnice ve hřebeni od stávajícího terénu

### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- plocha parkoviště dle platných předpisů
- plochy přípustných a podmíněně přípustných staveb celkem max. 3 x 50 m<sup>2</sup> pro podmíněně přípustné stavby

### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- stanovuje se na 30 % nových ploch

## **Upřesňující podmínky:**

- jakékoliv nové stavby a zařízení včetně oplocení a parkoviště nesmí narušit památkově chráněné plochy a stavby
- celkové architektonické a urbanistické řešení musí plně respektovat památkově chráněné území, jakékoliv jiné (dopravní, komerční nebo informační) využití rozvojové plochy nesmí narušit přírodní prostředí a ochranu památek

## **SV – SMÍŠENÉ OBÝTNÉ 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 (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, mikroškolky, správu území
- stávající a nové objekty mohou být využity celé pro občanskou komerční vybavenost včetně stravování a ubytování za podmínky splnění podmínek prostorového uspořádání v plochách SV
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- oplocení
- je povolena demolice stávajících individuálních objektů (chat)

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- řemeslná výroba, malovýroba
- servisy, opravy
- údržba území a staveb

#### Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše a jejím okolí 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

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit
- nepřípustná je výstavba nových objektů individuální rekreace

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1000m<sup>2</sup> v zastavěném území (platí pro nově oddělenou parcelu)

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 8,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- 6,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 30 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektů celkem je 350 m<sup>2</sup> při dodržení limitu plochy zeleně

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku u RD
- 40 % plochy pozemku u objektů a usedlostí kombinovaných (bydlení a usedlosti s hospodářským zázemím, s občanskou vybaveností všech druhů)

##### PARKOVÁNÍ:

- pro komerční a podnikatelské využití objektů musí být zajištěna parkovací stání na vlastním pozemku nebo vyhrazené v docházkové vzdálenosti

#### **Upřesňující podmínky:**

- je povolen převod objektů individuální rekreace na trvalé bydlení a jejich úpravy při splnění podmínek prostorového uspořádání
- 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 vhodné u obousměrných

komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m, pokud je to možné.

- 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

## **SX – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A REKREAČNÍ, LESNÍ**

### **Podmínky využití plochy:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- bydlení v solitérních 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 prostranství a veřejná zeleň na pozemcích PUPFL
- lesní pozemky (PUPFL) jako soukromá ohrazená zeleň, je povoleno průhledné oplocení pozemků
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční (obchody, služby, veřejné stravování a přechodné ubytování)
- objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální, zdravotní a rehabilitační služby a zařízení, mikroškolky, domov seniorů)

#### **Podmínky:**

- pro samostatné objekty občanské vybavenosti komerční je povinné 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

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit
- nepřípustná je výstavba nových rekreačních objektů

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- stávající pozemky vil, RD a rekreačních chat nedělit
- pro nově zastavitelné pozemky RD min. 1000 m<sup>2</sup> na místě stávající rekreační zástavby
- min. 3000 m<sup>2</sup> pro občanskou vybavenost všech druhů
- je povoleno scelování pozemků pro výstavbu RD

**MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 11,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu

**MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

velikost pozemku do (m <sup>2</sup> )	max. zastavěná plocha do	
	%	m <sup>2</sup>
1 000	18	180
2 000	16	320
4 000	14	560
6 000	12	720
8 000 *	10	800

- \* nad 8 000 m<sup>2</sup> na každých dalších 1 000 m<sup>2</sup> pozemku se navyšuje zastavěná plocha o 1 % z celkové plochy

**MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

velikost pozemku do (m <sup>2</sup> )	min. plocha zeleně do	
	%	m <sup>2</sup>
1 000	55	550
2 000	60	1 200
4 000	65	3 000
6 000	70	4 200
8 000 *	75	6 000

- \* nad 8 000 m<sup>2</sup> se na každých dalších 1 000 m<sup>2</sup> celkové plochy zvyšuje o 1 % plocha zeleně

**Upřesňující podmínky:**

- v lokalitě SX51 je minimální plocha pozemku 1700 m<sup>2</sup>
- je povolen převod rekreačních objektů na trvalé bydlení a jejich úpravy při splnění podmínek prostorového uspořádání
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- 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 vhodné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m, pokud je to možné
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území (zastavěné pozemky) a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání, může zůstat zachována
- odnětí PÚPFL je možné jen v rozsahu stavby nebo související dopravní a technické infrastruktury včetně občanského vybavení
- na lesních pozemcích musí být zachováno nebo vysázeno min. 80 % lesních dřevin charakteristických pro lokalitu

## **DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ**

### **Podmínky využití plochy:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky silnic II. a III. třídy, včetně jejich rozšíření dle platných norem a vyhlášek v rámci veřejného zájmu a nadmístního významu
- místní komunikace a zpevněné cesty
- účelové komunikace

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- chodníky
- pěší a cyklistické trasy a stezky
- parkoviště a odstavné plochy a stání
- technická infrastruktura (vedení sítí a technických zařízení a staveb na nich)
- zastávky autobusů a obratiště
- dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
- dopravní (liniová) a izolační zeleň a to i na pozemcích a územích silnic
- orientační systémy
- liniová, ochranná a izolační zeleň
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

### **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 a staveb technické infrastruktury do 3 m výšky objektu na komunikacích III. tř. a v zastavěném území obce

#### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- kryté zastávky autobusu se zastavěnou plochou do 15 m<sup>2</sup>
- plocha staveb technické infrastruktury dle potřeby

#### **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- u nových místních komunikací musí být alespoň jednostranně pás zeleně pro zasakování srážkových vod, šířka bude určena v podrobnější dokumentaci
- u stávajících komunikací bude plocha zeleně určena dle využití veřejného prostoru a dopravou (vozidlová, pěší)
- výsadbu zeleně provádět min. ze 75 % z lokálně původních stromů a keřů

#### **PARKOVÁNÍ:**

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

### **Upřesňující podmínky:**

- nová veřejná prostranství - ulice budou prováděny obousměrné typu C nebo D šířky min. 8 m na nových parcelách pro komunikace
- nové komunikace musí mít vždy jednostranný nebo oboustranný chodník
- nové jednosměrné komunikace mohou být uplatněny pouze výjimečně, v odůvodnitelných případech a veřejných prostranstvích minimální šířky 6,5 m na nových parcelách pro komunikace
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy, je vhodné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m, pokud je to možné
- 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
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být na pozemcích umístovány stabilní nebo mobilní reklamy

## **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
- skladové objekty
- zázemí pro obsluhu (šatny, hyg. zařízení, administrativa)
- garáže techniky pro údržbu území a dílny a plochy pro opravy
- zeleň ochranná a izolační
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- oplocen

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- dle potřeby technologie ČOV, vodojemu a ostatních technologických staveb a zařízení pro údržbu území obce
- 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 v nejnižším bodě od rostlého terénu



- max. 5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terén
- pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání může zůstat zachována u

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- není určena

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 20% plochy pozemku

#### PARKOVÁNÍ:

- parkování pouze potřebné techniky a vozového parku

#### **Upřesňující podmínky:**

- pozemek může být oplocen z bezpečnostních důvodů do výšky 2,1 m průhledným oplocením
- 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
- podmínky pro ČOV:
  - zkapacitnění ČOV musí být realizována způsobem, který nezhorší kvalitu vody v Jevanském potoce a řece Sázavě
  - při zvýšení kapacity ČOV musí dojít k modernizaci s využitím nejlepších dostupných technologií a doplněním terciárního čištění (případně dalšími technologiemi, snižující koncentrace všech dusíkatých látek)
  - konkrétní záměr musí být předložen orgánu ochrany přírody a vyhodnocení dle § 45i zák. č. 114/1992 Sb.

## **VS – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY**

### **Podmínky využití plochy:**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy výrobní včetně farmaceutické výroby
- plochy výrobních služeb a opravárenství (servisy)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- sklady a skladové plochy
- 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 včetně malo a velkoobchodu
- administrativa
- bydlení zaměstnanců a provozovatelů jako doprovodná funkce
- izolační a ochranná zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- izolační zeleň podél obvodu pozemků
- oplocení

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zemědělská rostlinná výroba
- stavební dvory
- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
- plochy pro správu a údržbu obce včetně nezbytných doprovodných provozů

#### Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše a jejím okolí 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

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 2000 m<sup>2</sup> (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- žádná stavba nesmí být vyšší než je nejvyšší stavba (hřeben střechy) v dotčené nebo sousedící lokalitě (areálu)
- výška technologických zařízení nesmí přesáhnout víc než o jednu třetinu nejvyšší stavbu (hřeben) v dotčeném nebo sousedící lokalitě (areálu)

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 50 % plochy pozemku

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

##### PARKOVÁNÍ:

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

#### **Upřesňující podmínky:**

- 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

- objekty mohou být polyfunkční, mohou slučovat hlavní, přípustné a podmíněně přípustné funkční využití
- součástí uvedení do provozu jednotlivých částí nebo celku musí být hotové plochy komunikací pěších, vozidlových (příjezd a příchod) i výsadba ochranné a izolační zeleň po celém obvodu lokalit
- izolační zeleň po obvodu pozemků musí být v šířce min. 6 m vysázená jako střední a vysoká zeleň, min. ze 75 % musí být vysázena z místně obvyklých keřů a stromů

## **VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA, LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy a stavby zemědělské výroby
- plochy a stavby lesního hospodářství - pila

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- sklady a skladové plochy
- dopravní infrastruktura (komunikace místní a účelové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- zázemí zemědělské výroby (šatny a hygienické zázemí, administrativní prostory, prostory údržby, garáže a plochy pro parkování zemědělské a lesní techniky a její údržbu)
- bydlení zaměstnanců a provozovatelů jako doprovodná funkce
- plochy a zařízení pro agroturistiku
- zahradnictví, okrasná školka
- přidružená činnost zemědělské výroby (kompostárny včetně skladových a provozních ploch, bioplynové stanice, květinářství)
- sklady zemědělských plodin a výrobků včetně prodeje
- komerční občanská vybavenost včetně stravování, malo a velkoobchodu
- ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- oplocení

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
- provozní plochy a objekty pro údržbu obce včetně nezbytných doprovodných provozů
- stavební dvůr

### **Podmínky:**

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše a jejím okolí 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

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

## **Podmínky prostorového uspořádání**

### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- neurčuje se, maximálně může využít stávající plochy provozu a navržené rozšíření

### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- žádná stavba nesmí být vyšší než je nejvyšší stavba (hřeben střechy) v dotčené nebo sousedící lokalitě (areálu)
- výška technologických zařízení nesmí přesáhnout víc než o jednu třetinu nejvyšší stavbu (hřeben) v dotčeném nebo sousedící lokalitě (areálu)

### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 45 % plochy pozemku

### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

min. 30 % plochy pozemku

### PARKOVÁNÍ:

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

## **Upřesňující podmínky:**

- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- objekty mohou být polyfunkční, mohou slučovat hlavní, přípustné a podmíněně přípustné funkční využití
- izolační zeleň po obvodu pozemků musí být v šířce min. 6 m vysázená jako střední a vysoká zeleň, min. ze 75 % musí být vysázena z místně obvyklých keřů a stromů

## **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 a parkování
- pěší a cyklistické trasy a stezky
- dětská hřiště
- hřiště pro míčové hry, pobytová louka
- 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 VYUŽITÍ:

- veřejná parkoviště

#### Podmínky:

Zřízením parkoviště nesmí dojít k nadnormativnímu hluku, zhoršení kvality ovzduší a nepřiměřenému zvýšení provozu v obci nebo lokalitě,

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- PV 51 hráz rybníka Ján
- PV 52 ul. Jana Špáty
- PV 53 ul. Fantova
- PV 54 ul. Aldašínská
- PV 55 Jevanský rybník – koupaliště

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 4 m v nejvyšším bodě stavby hygienického nebo i informačního centra od rostlého terénu v nejnižším bodě

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 25 m<sup>2</sup> pro objekty informačního centra
- max. 25 m<sup>2</sup> pro hygienická zařízení
- max. 70% plochy pozemku může mít zpevněná plocha pro shromažďování a dětské hřiště včetně zastavěné plochy

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30% 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

#### **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, komunikace
- městský mobiliář včetně přístřešků, altánů, pergol, schodišť, soch a prvků drobné architektury
- zařízení místního informačního systému
- dětské hřiště
- pobytová louka
- vedení inženýrských sítí pod zemí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy
- hygienická zařízení
- vodní nádrže a prvky

#### **Podmínky:**

- celkový rozsah ploch a staveb přípustného využití je do 20 %.

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- ZV 51 ul. Kozojedská
- ZV 52 U Jevanského rybníka I
- ZV 53 U Jevanského rybníka II –

##### **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- max. 4,0 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu

##### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- max. 10 m<sup>2</sup> hygienická zařízení
- max. 25 m<sup>2</sup> přístřešky, altány, odpočívadla

##### **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- min. 80 % plochy pozemku

##### **PARKOVÁNÍ:**

- nepřípustné

#### **Upřesňující podmínky:**

- v ploše ZV 51 je doporučeno zřídit dětské hřiště a altán
- plochy musí zůstat bez oplocení mimo dětské hřiště, kde je povoleno průhledné ohrazení do výše 1,2 m
- plochy mohou být terénně upraveny, veřejná zeleň bude mít formu parku nebo lesoparku
- 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 – ZELEŇ 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:

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

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

### 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 pro stabilizované území i zastavitelné území
- oplocení zahrad musí respektovat všechny VKP (lesy) a ÚSES
- oplocení zahrad nesmí zasahovat do manipulačního pásma podél vodotečí

## 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
- zasakovací a retenční nádrže a příkopy otevřené se zelení
- protihluková zařízení (terénní úpravy a stěny) vložené v zelení
- pěší cesty a cyklistické trasy, event. naučné stezky
- zařízení místního informačního systému
- technické stavby a zařízení na inženýrských sítích
- protihluková opatření liniová nebo místní z přírodních materiálů
- městský mobiliář včetně přístřešků a altánů a další prvky drobné architektury
- automobilová doprava (místní a účelové komunikace – pouze v nejkratším možném křížení)
- 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, v případě plochy ZO 53 může být šířka rozšířena dle zasakovacího a retenčního příkopu
- max. plocha zastavěných altánů a přístřešků – do 16 m<sup>2</sup>

### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTŮ:

- 4,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižší bodě od rostlého terénu
- 3,5 m v nejvyšším bodě plochých střech a atik od rostlého terénu v nejnižším bodě 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 přípustného využití a pěších cest mohou být max. do 10 % hlavního využití každé lokality
- stavby a činnosti uvedené v přípustném využití nesmí zásadním způsobem omezit hlavní využití

## **VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **Podmínky využití plochy:**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (byliny), keři a vysokou zelení
- pěší, turistické a cykloturistické trasy na březích

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

### **Podmínky:**

- nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě nebo území, ale k jejich zlepšení z hlediska ochrany krajiny a zástavby
- nesmí dojít k poškození, případně zničení VKP



- v žádném případě nesmí být narušen systém ÚSES, jeho kontinuita v území
- vodní plochy a nádrže nesmí být oplocovány
- jakékoliv stavby včetně cest a oplocení soukromých pozemků musí být vždy v min. vzdálenosti 8 m od břehové čáry koryta vodního toku
- žádné oplocení nesmí být umísťováno do průtočného profilu nebo na březích nádrží v předepsané vzdálenosti dle rozhodnutí dotčených orgánů

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

### **NZ, NZ-T, NZI – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, PLOCHY ZEMĚDĚLSKY INTENZIVNĚ VYUŽÍVANÉ**

#### **Podmínky využití plochy:**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zemědělská produkce a výroba na pozemcích zemědělského půdního fondu

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- ve volné krajině lze pouze připustit pro obhospodařování zemědělské půdy silážní žlaby, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- 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 a stavby a zařízení na nich
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně (segregační) zeleně ZO
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- stavby a oplocení nesmí být umísťovány do prvků ÚSES
- stavby a činnosti lze umístit do prvků VKP pouze za podmínky, že nedojde k jejich poškození
- přístřešky pro letní pastvu dobytka mohou mít výšku max. 2,5 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu a zastavěnou plochu max. 25 m<sup>2</sup>
- ostatní přípustné stavby mohou mít maximální výšku 4 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu a zastavěnou plochu max. 30 m<sup>2</sup>
- 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 programem č. 262/2012 Sb.)
- 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
- na plochách NZi – plochy intenzivně zemědělsky využívané je možné hospodařit jako okrasné a lesní školky, výzkumné plochy a stavby se zvláštním režimem využití včetně orné půdy, luk a PÚPFL nebo zvláštních výzkumných programů ČZU, AV ČR či vyhlášených programů vládou a ministerstvy ČR
- na plochách NZi je možné umístit dočasné stavby ve formě skleníků, zastřešených či jinak chráněných prostor včetně všech potřebných staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury

## **NL – PLOCHY LESNÍ**

### **Podmínky využití plochy:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) – hospodářské, vyznačené ve výkresu č. 1.5. jako NL nebo podmíněně využitelné jako ploch SX
- lesy území parků a národních přírodních rezervací (kat. 31/C) – vyznačeno ve výkresu č. 1.5. jako NC 27 a zároveň EU CZ0210027 – Voděradské bučiny a CZ0213005 – Šáchovec.
- lesy sloužící výzkumu a výuce (kat. 32d) – vyznačeno ve výkresu č. 1.5. jako NL-Z
- lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnou (kat. 32e) – vyznačeno ve výkresu č. 1.5. jako NL-O
- lesy v uzavřených oborách a v samostatných bažantnicích (kat. 32g) – vyznačeno ve výkresu č. 1.5. jako Obora Aldašín s hranicí

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- lesy ochranné
- lesy zvláštního určení
- cesty sloužící k hospodaření v lese (lesní cesty)

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- revitalizace vodních toků a ploch

#### **Podmínka:**

Realizací těchto staveb a činností na lesních pozemcích (VKP ze zákona, přírodní památka, EVL syst. Natura 2000) je, že nesmí dojít k poškození, ohrožení nebo případně zničení VKP, jeho části nebo ochranného pásma.

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- v plochách přírodních památek – rezervací a EVL Natura 2000 nesmí dojít k jakémukoliv narušení
- v plochách ÚSES nesmí být narušena nebo omezena jejich funkce

- v plochách VKP musí být dodržena předepsaná péče
- v plochách lesů sloužících výzkumu a výuce, NL-O a obory Aldašín mohou být prováděny úpravy včetně technické a dopravní infrastruktury pouze v souladu se schváleným programem ČZU AV ČR nebo vyhlášených programů ministerstev a vlády ČR

## **NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **Podmínky využití plochy:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

pro vymezené plochy je stanoveny indexy:

- NSz - zemědělské
- NSp - přírodní
- NSb - břehové, mezové porosty a ostatní liniová zeleň
- NSI - lesní liniová

#### **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
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitéry

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- pobytová louka
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb a pouze travnaté, hrací a sportovní prvky
- 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 silnice, účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezy s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura (vedená pouze v zemi)
- oplocení lesních školek a obor

### **Podmínky:**

- nesmí dojít k poškození, případně zničení VKP a omezení funkčnosti prvků ÚSES, v případě liniových prvků jen v nejnútnejší míře může dojít ke křížení nejkratší možnou trasou
- řešení a provoz podmíněně přípustných prvků nesmí zásadním způsobem ovlivňovat hlavní využití
- úpravami nesmí dojít ke zmenšení ploch NS na plantážní způsob pěstování dřevin na topivo

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stávající rekreační objekty nesmí být jakkoliv zkapacitňovány, nejsou povoleny žádné nástavby, dostavby ani oplocování
- stávající porosty se doporučuje z důvodu údržby a obnovy zahrnout do LHP sousedních lesů, event. pro ně vypracovat samostatný LHP
- není povoleno žádné oplocování těchto porostů

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré způsoby využití (stavby, činnosti, zařízení), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální celkový rozsah podmíněně přípustného využití včetně drobných staveb je do 5% hlavního využití v lokalitě
- pro drobné stavby pro hromadnou rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
  - max. plocha do 25 m<sup>2</sup> při nemožnosti sdružování ploch
- max. výška zástavby 3,5 m od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- v celém území je zákaz oplocování
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace

### **ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

#### **RBC – regionální biocentrum, LBC – lokální biocentrum**

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- 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 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- 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 biocentra 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 – regionální biokoridor, LBK – lokální biokoridor**

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- 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

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- 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 VYUŽITÍ:

- 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 umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

## **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 Jevany jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, plochy a koridory, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dle § 170 SZ) jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Všechny dopravní a technické sítě jsou veřejně prospěšnými stavbami včetně technických staveb na nich (voda, kanalizace, silnoproudé a komunikační rozvody, zemní plyn).

Jsou vyznačeny jako:

- WD - koridory a stavby pro dopravu včetně tras technické infrastruktury
- WTI - koridory pro technickou infrastrukturu
- WU - koridory a plochy lokálního územního systému ekologické stability
- WR - opatření ke zvyšování retenčních schopností území a protizáplavová opatření

### **G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

#### **G.1.1. KORIDORY A STAVBY PRO DOPRAVU**

- WD 1 - místní komunikace Kozojedská a zastavitelná plocha Bi 51
- WD 2 - místní komunikace – propojení ul. Kozojedská a ul. Jana Špáty včetně napojení obytného území Bi 53
- WD 3 - místní komunikace – propojení ul. Nad Školou, Jana Špáty a Rekreační
- WD 4 - místní komunikace - propojení ulic Černokostelecká, Rekreační, Luční a Penčická včetně napojení obytného území Bi 54
- WD 5 - místní komunikace – propojení ulic Fantova a Zahradní – střed
- WD 6 - místní komunikace – propojení ulic Fantova a Zahradní – jih
- WD 7 - pěší turistická a vycházková trasa „Okolo Jevanských rybníků“
- WD 8 - pěší spojka, turistická a cyklistická stezka P1 Bohumil – Jevany MŠ, fotbalové hřiště
- WD 9 - pěší spojka, turistická a cyklistická stezka P2 Bohumil – Jevany střed
- WD 10 - pěší spojka, turistická a cyklistická stezka P3 Jevany střed – Lány
- WD 11 - místní komunikace – propojení ulice Pražská s ul. Ve smrcinách a Družstevní

## **G.1.2. KORIDORY A STAVBY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

- WTi 1 - koridor pro STL přivaděč zemního plynu
- WTi 2 - plocha pro novu trafostanici TS 21 (pro SX 1)
- WTi 3 - plocha pro novu trafostanici TS 22 (pro SX 1)
- WTi 4 - plocha pro novu trafostanici TS 23 (pro Bi 53)
- WTi 5 - plocha pro novu trafostanici TS 24 (pro Bi 56, PV 53, PV 54)
- WTi 6 - plocha pro novu trafostanici TS 25 (pro Bi 54)
- WTi 7 - plocha pro novu trafostanici TS 27 (pro VZ 53, TI 52)
- WTi 8 - plocha pro novu trafostanici TS 28 (část SX 1) včetně přívodu

Poznámka: Z nových trafostanic je samozřejmě možné napojit i jiné lokality a posílit místní síť. Přesné vymezení plochy trafostanice je možné upravit v podrobnější projektové dokumentaci a upřesnit pozemky k vyvlastnění.

## **G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

### **G.2.1. Založení prvků ÚSES**

- WU 1 - nadregionální biocentrum NS 27 Voděradské bučiny
- WU 2 - nadregionální biokoridor NK 65 Voděradské bučiny – K 61
- WU 3 - lokální biokoridor LBK 11
- WU 4 - lokální biokoridor LBK 5
- WU 5 - lokální biocentrum LBC 5 Kozojedský les
- WU 6 - lokální biocentrum LBC 2 Smrčina
- WU 7 - lokální biocentrum LBC 6 Bohumil

### **G.2.2. Opatření ke zvyšování retenčních schopností území a protizáplavová opatření**

- WR 1 - retenční nádrž VV 51 na bezejmenném přítoku Jevanského potoka (severovýchodně od ul. Jana Špáty, pracovní název „Čepička“)
- WR 2 - zasakování přívalových srážkových vod v zeleni ochranné a izolační ve východní části Jevan nad hranicí zástavby ul. Aldašínská ve formě zasakovacího a retenčního příkopu jako součást zeleně ochranné a izolační ZO 53, event. suchý poldr. Rozsah opatření musí být určen na základě podrobnějšího hydrogeologického průzkumu a následné projektové dokumentace. Pokud by nebyl dostatečný zasakovací příkop, je možné jej nahradit opatřením většího rozsahu např. suchým poldrem.

## **G.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU**

Územním plánem Jevany nejsou vymezeny žádné nové plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

## **G.4. PLOCHY PRO ASANACI (OZDRAVĚNÍ) ÚZEMÍ**

Územním plánem Jevany nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

## **H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Územním plánem Jevany jsou vymezeny plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění). Jsou vyznačeny jako:

PP – plochy veřejných prostranství

PO – plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury

### **H.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÁ ZELEŇ**

- PP 1 veřejné prostranství PV 51 (hráz rybníka Ján)
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Jevany
  - plocha je vymezena na pozemku p.č. 300/2, k.ú. Jevany
- PP 2 veřejné prostranství PV 52 (ul. Jana Špáty)
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Jevany
  - plocha je vymezena na pozemcích p.č. 264/91, 197/1, k.ú. Jevany
- PP 3 veřejné prostranství PV 55 (ul. Pražská, u Jevanského rybníku)
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Jevany
  - plocha je vymezena na pozemku p.č. 134/1 - část, k.ú. Jevany
- PP 4 veřejné prostranství ZV 51 (ul. Kozojedská)
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Jevany
  - plocha je vymezena na pozemcích p.č. 231/6, 231/5, k.ú. Jevany

### **H.2. PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

- PO 1 občanská vybavenost OV 1 - sociální služby (ul. V Zátíši)
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Jevany plocha je vymezena na pozemcích p.č. 117, 148, 160, 161, 296/24, 296/25, 296/28, 296/89, 296/3, 397, 398, 399, 712, 715, 716, 717, 718, k.ú. Jevany
- PO 2 občanská vybavenost OV 51 – Mateřská škola (ul. Sportovní)
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Jevany
  - plocha je vymezena na pozemku p.č. 186/28, k.ú. Jevany
- PO 3 občanská vybavenost OH 51 – rozšíření hřbitova Aldašín
- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Jevany
  - plocha je vymezena na pozemku p.č. 396/1, k.ú. Jevany

## **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 nevyločil vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast systému Natura 2000. Krajský úřad nenavrl ani nevedl 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 JEVANY

#### 1. VÝROKOVÁ ČÁST

		str.
TEXTOVÁ ČÁST		
1.1.	Textová část územního plánu	87
GRAFICKÁ ČÁST		
1.2.	Výkres základního členění území	1 : 5 000 16 FA4
1.3.	Hlavní výkres	1 : 5 000 16 FA4
1.4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000 16 FA4
1.5.	Výkres koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000 16 FA4
1.6.	Koncepce veřejné infrastruktury - doprava	1 : 5 000 16 FA4
1.7.	Koncepce veřejné infrastruktury – pitná voda	1 : 5 000 16 FA4
1.8.	Koncepce veřejné infrastruktury – kanalizace	1 : 5 000 16 FA4
1.9.	Koncepce veřejné infrastruktury – energetika	1 : 5 000 16 FA4
1.10.	Koncepce veřejné infrastruktury – komunikační sítě	1 : 5 000 16 FA4



## ČÁST 2

### **2.a) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

#### **Koridor RK – PL pro STL přivaděč zemního plynu**

Územní plán Jevany vymezuje v souladu se stavebním zákonem a v souladu se ZÚR koridor územní rezervy pro umístění stavby STL přivaděče zemního plynu z Kostelce n. Č. I. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu prověřování vhodnosti a realizaci této stavby, pro které byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro přivaděč plynu, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po prověření vhodnosti navrhovaného řešení podrobnější projektovou dokumentací.

#### **Rezerva R 1 – OV, OM, PV - Rezerva pro občanskou vybavenost s veřejným prostranstvím**

ÚP Jevany vymezuje v centru sídla Jevany mezi ul. Družstevní a Ve Smrčinách území rezervu jako plochu pro občanskou vybavenost veřejného sektoru včetně sportovních a tělovýchovných zařízení a pro komerční občanskou vybavenost. S tím jsou spojená i veřejná prostranství a veřejné prostory s dopravní a technickou infrastrukturou, případně související a podmiňující stavby v navazujícím okolí. Území nesmí být využíváno pro jiné účely, nesmí na něm být prováděny změny a úpravy, které by zhoršovaly nebo znemožňovaly využití pozemků pro předběžně určené účely.

Využití rezervy bude prověřeno při zpracování nejbližší zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Podkladem pro využití bude hlavně rozvoj obce a potřeby občanů.

#### **Rezerva R 2 – BO - Rezerva pro bydlení všeobecné**

ÚP Jevany vymezuje v sídle Bohumil územní rezervu pro obytnou zástavbu v jeho jihovýchodní části u ul. V Lánech, která navazuje na stávající bydlení v bytových domech.

Obytná zástavba zatím není definována typologicky, její součástí musí být nejen dopravní a technická infrastruktura, ale i veřejná zeleň a veřejné prostranství pro umístění dětského hřiště, hřiště pro míčové hry, městský mobiliář atp. Doporučuje se možnost umístění občanské vybavenosti. Území nesmí být využíváno pro jiné účely, nesmí na něm být prováděny změny a úpravy, které by zhoršovaly nebo znemožňovaly využití pro výše jmenované účely.

Využití rezervy bude prověřeno při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Nejdůležitějším vlivem bude rozvoj zemědělství, lesního hospodářství a farmaceutické výroby v Bohumili a potřeba zvýšení počtu pracovních sil.

Funkční využití všech ploch rezerv včetně koridoru pro zemní plyn zůstává stávající, nové využití rezerv R 1 a R 2 musí být potvrzeno změnou územního plánu nebo novým ÚP a zapracováním těchto ploch s případně upřesněnou funkcí do zastavitelných ploch ÚP.

## **2.b) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán navrhuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, ale na základě podrobnějšího funkčního a technického řešení lokalit v podrobnějším měřítku viz kap. 2.C.

## **2.c) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

ÚP Jevany vymezuje dvě lokality, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií (US) a zároveň zpracováním dohody o parcelaci (DP) za níže uvedených podmínek. Tyto studie budou zpracovány do 4 let od vydání ÚP Jevany.

### **ÚSDP 1 ČERNOKOSTELECKÁ**

#### **1) Vymezení řešeného území**

- území tvoří funkční plocha Bi 54 Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské mezi ulicemi Černokostecká (sever), Luční a Penčická (jih), Rekreační (východ) a stávající zástavba obce na západní straně – viz výkres č. 1.2. – Výkres základního členění území
- do řešeného území musí být zahrnuty plochy do vzdálenosti 50 m od hranice lokality v ucelené obalové křivce

#### **2) Cíle řešení**

- podrobné urbanistické řešení zástavby území včetně řešení veřejných prostor, dopravy a základního řešení inženýrských sítí na úrovni územní studie ve variantách (měřítko 1 : 1000 nebo 1 : 500)
- návrh parcelace území pro všechny funkce s návrhem řešení majetkoprávních vztahů

#### **3) Podklady pro zpracování**

- Katastrální mapa v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 500
- polohopisné a výškopisné zaměření území
- hydrogeologický průzkum včetně ověření možnosti zasakování srážkových vod
- schválený územní plán
- ověření všech inženýrských sítí v území od správců sítí

#### **4) Účel a podmínky zpracování**

- návrh urbanistické koncepce s ohledem na vazby k okolní zástavbě a charakteru zástavby při respektování platného ÚP
- návrh funkčního využití území v souladu s platným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím dle ÚD
- návrh prostorového uspořádání v souladu s ÚP, stanovení upřesňujících podmínek (stavební čáry, uliční, sousední a zástavbová vnitřní na pozemku) upřesnění výškových hladin, stanovení profilů veřejných prostor, upřesnění koeficientů zastavěných ploch a zeleně atp.
- návrh dopravní infrastruktury, průjezdné profily, parkování, zeleň, chodníky, atp.

- návrh technické infrastruktury (trasy, umístění zařízení technických sítí, směrný příčný profil s umístěním sítí aj.)
- návrh nebo podmínky řešení zasakování srážkových vod
- návrh řešení veřejné zeleně a veřejných prostor (včetně řešení umístění stanoviště tříděného odpadu pokud bude potřebné)
- respektování tras a umístění veřejně prospěšných staveb (komunikace, trafostanice) dle ÚP s možností úpravy umístění na základě geodetického zaměření a upřesněného katastru
- návrh parcelace promítnuty do podkladní katastrální mapy s upřesněnými podklady pro geodetické oddělení pozemků

## 5) Základní obsah dokumentace

- Textová část územní studie s tabulkovou částí a odůvodněním
- Textová část dokumentace o dohodě o parcelaci s tabulkovou částí
- Grafická část
  - Výkres širších vztahů
  - Stávající stav území dle katastrální mapy platné s implementací geodetického zaměření
  - Urbanistické řešení území
  - Výkres řešení dopravy a inženýrských sítí včetně řešení vsakování srážkových vod (lze rozdělit na části dle potřeby)
  - Koordinační výkres
  - Zákres výsledného řešení do platné katastrální mapy
  - Stávající stav majetkoprávních vztahů do aktuální katastrální mapy
  - Navrhovaný stav majetkoprávních vztahů dle územní studie zakresleny do aktuální katastrální mapy (případně s upřesněním geodetického zaměření)
  - Podklad pro geodetické oddělení nových pozemků v katastru nemovitostí

## 6) Postup zpracování

- po schválení ÚP zpracuje určený pořizovatel zadání USDP1 a zajistí schválení tohoto zadání
- podle schváleného zadání zpracuje projektant variantní řešení US
- na základě vybrané varianty pořizovatel a event. obec zpracuje projektant celkové řešení USDP
- pořizovatel vyhodnotí konečné řešení, zajistí případné potřebné vyjádření dotčených orgánů dle svého uvážení a potřeb, předloží výsledné řešení obci pouze ke konzultaci a všem zúčastněným ke schválení a pak vydá pokyny pro vydání USPD1
- projektant případně upraví dokumentaci USDP pro zápis do evidence ÚS a DP v tiskové a digitální formě
- zápis do evidence územní dokumentace v ČR zajistí pořizovatel

7) **Obsah a rozsah USDP1** bude upraven dle zadání zpracovaného pořizovatelem.

8) **Použití spojené územní studie a dohody o parcelaci** je závazným podkladem pro rozhodování území, protože v tomto celkovém řešení navazuje na územní plán, upřesňuje řešení území na základě vyjmenovaných a platných podkladů a splňuje zároveň majetkoprávní řešení dle dohody o parcelaci.

9) **Úhrada nákladů na pořízení USDP1** je navržena jako podíl jednotlivých majitelů pozemků na celkové částce zpracování včetně DPH. Toto ustanovení může být upřesněno v rámci zadání USDP1 a dohod mezi majiteli a obcí.

## **ÚSDP 2 POD PLÁŇATY**

### **1) Vymezení řešeného území**

- území tvoří funkční plochy Bi 53 Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a veřejné prostranství PV 52 mezi ul. Rekreační (východ), ul. Jana Špáty (střed) a ul. Nad školou (západ); severní a jižní stranu tvoří novodobá zástavba, na jižní straně částečně rekreační objekty
- do řešeného území musí být zahrnuty plochy do vzdálenosti 50 m od hranice lokality v ucelené obalové křivce

### **2) Cíle řešení**

- podrobné urbanistické řešení zástavby území včetně řešení veřejných prostor, dopravy a základního řešení inženýrských sítí na úrovni územní studie ve variantách (měřítko 1 : 1000 nebo 1 : 500)
- zásadním je řešení dopravy tj. nové místní komunikace ve směru východ – západ přes území lokality, její křížení s ul. Jana Špáty
- druhým hlavním prvkem je vytvoření veřejného prostranství PV 52 s parkovou úpravou, dětským hřištěm a případně malým parkovištěm, rozsah prostranství a jeho hranice mohou být upraveny v návaznosti na dopravní řešení
- návrh parcelace území pro všechny funkce s návrhem řešení majetkových vztahů je zásadní podmínkou pro využití této lokality

### **3) Podklady pro zpracování**

- Katastrální mapa v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 500
- polohopisné a výškopisné zaměření území
- hydrogeologický průzkum včetně ověření možnosti zasakování srážkových vod
- schválený územní plán
- ověření všech inženýrských sítí v území od správců sítí

### **4) Účel a podmínky zpracování**

- návrh urbanistické koncepce s ohledem na vazby k okolní zástavbě a charakteru zástavby při respektování platného ÚP
- návrh funkčního využití území v souladu s platným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím dle ÚD
- návrh prostorového uspořádání v souladu s ÚP, stanovení upřesňujících podmínek (stavební čáry, uliční, sousední a zástavbová vnitřní na pozemku) upřesnění výškových hladin, stanovení profilů veřejných prostor, upřesnění koeficientů zastavěných ploch a zeleně atp.
- návrh dopravní infrastruktury, průjezdné profily, parkování, zeleň, chodníky, atp.
- návrh technické infrastruktury (trasy, umístění zařízení technických sítí, směrný příčný profil s umístěním sítí aj.)
- návrh nebo podmínky řešení zasakování srážkových vod
- návrh řešení veřejné zeleně a veřejných prostor (včetně řešení umístění stanoviště tříděného odpadu pokud bude potřebné)
- respektování tras a umístění veřejně prospěšných staveb (komunikace, trasa přeložky VN 22 kV) dle ÚP s možností úpravy umístění na základě geodetického zaměření a upřesněného katastru
- návrh parcelace promítnuty do podkladní katastrální mapy s upřesněnými podklady pro geodetické oddělení pozemků

### **5) Základní obsah dokumentace**

- Textová část územní studie s tabulkovou částí a odůvodněním
- Textová část dokumentace o dohodě o parcelaci s tabulkovou částí

- Grafická část
  - Výkres širších vztahů
  - Stávající stav území dle katastrální mapy platné s implementací geodetického zaměření
  - Urbanistické řešení území
  - Výkres řešení dopravy a inženýrských sítí včetně řešení vsakování srážkových vod (lze rozdělit na části dle potřeby)
  - Koordinační výkres
  - Zákres výsledného řešení do platné katastrální mapy
  - Stávající stav majetkových vztahů do aktuální katastrální mapy
  - Navrhovaný stav majetkových vztahů dle územní studie zakresleny do aktuální katastrální mapy (případně s upřesněním geodetického zaměření)
  - Podklad pro geodetické oddělení nových pozemků v katastru nemovitostí

## 6) Postup zpracování

- po schválení ÚP zpracuje určený pořizovatel zadání USDP2 a zajistí schválení tohoto zadání
- podle schváleného zadání zpracuje projektant variantní řešení US
- na základě vybrané varianty pořizovatel a event. obec zpracuje projektant celkové řešení USDP
- pořizovatel vyhodnotí konečné řešení, zajistí případné potřebné vyjádření dotčených orgánů dle svého uvážení a potřeb, předloží výsledné řešení obci pouze ke konzultaci a všem zúčastněným ke schválení a pak vydá pokyny pro vydání USPD2
- projektant případně upraví dokumentaci USDP pro zápis do evidence ÚS a DP v tiskové a digitální formě
- zápis do evidence územní dokumentace v ČR zajistí pořizovatel

7) **Obsah a rozsah USDP2** bude upraven dle zadání zpracovaného pořizovatelem.

8) **Použití spojené územní studie a dohody o parcelaci** je závazným podkladem pro rozhodování území, protože v tomto celkovém řešení navazuje na územní plán, upřesňuje řešení území na základě vyjmenovaných a platných podkladů a splňuje zároveň majetkové řešení dle dohody o parcelaci.

9) **Úhrada nákladů na pořízení USDP2** je navržena jako podíl jednotlivých majitelů pozemků na celkové částce zpracování včetně DPH. Toto ustanovení může být upřesněno v rámci zadání USDP2 a dohod mezi majiteli a obcí.

## 2.d) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územní plán nenavrhuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

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

Územní plán nestanovil pořadí změn v území (etapizaci).

## 2.f) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝCH NEBO URBANISTICKÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje jako urbanistické významné celky:

- a) Náves v sídle Jevany – Náměstí a ulici na ní navazující U Zvoničky (po ulice Na Dubince) včetně prostoru břehů Jevanského rybníka (plocha RH 51).
- b) Hřbitov Aldašín s kostelem sv. Jiří včetně plochy rozšíření a ohradní zdi a příjezdové cesty (ul. Aldašínská).
- c) Vilová zástavba na lesních pozemcích v Jevanech v části Dubina, Jevanka a podél ulic Pražská, V Zátíší, Lesní a U Vodárny.

Územní plán vymezuje jako architektonicky významné stavby:

- 1) Kostel sv. Jiří včetně márnice a ohradní zdi
- 2) Schauerova vila č.p. 146
- 3) Hotel Patria (Interpatria) č.p. 98, 99 včetně kuželníku a altánu
- 4) Vila Olga (penzion) č.p. 72
- 5) Vily č.p. 74, 86, 91, 97, 131, 153, 158
- 6) Památník obětem 1. světové války na návsi
- 7) Zvonička p.č. 542/1
- 8) Kříž p.č. 510/2

Všechny uvedené plochy tvoří charakter zástavby a je povinností provádět údržbu a ochranu maximálně s ohledem na zachování historického rázu.