



ÚZEMNÍ PLÁN SENOHRABY

I. VÝROK

1.1. Textová část

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Senohraby
Datum nabytí účinnosti územního plánu	
Jméno, příjmení, funkce, podpis oprávněné osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná, vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje
Otisk úředního razítka	

ÚZEMNÍ PLÁN SENOHRABY

1.1. VÝROKOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP

ČÁST 1

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	7
	B.1 Hlavní zásady celkové koncepce rozvoje obce.....	7
	B.2 Hlavní cíle rozvoje.....	8
	B.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.....	9
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	11
	C.1 Koncepce uspořádání sídla	11
	C.2 Funkční (plošné) uspořádání území	12
	C.3 Prostorové uspořádání sídla.....	14
	C.4 Uspořádání veřejných prostranství a sídlení zeleně	15
	C.5 Vymezení zastavitelných a nezastavitelných, ploch přestavby, etapizace	15
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	20
	D.1 Dopravní infrastruktura.....	20
	D.2 Technická infrastruktura	22
	D.2.1 Pitná voda	22
	D.2.2 Kanalizace.....	23
	D.2.3 Elektrická energie	24
	D.2.4 Zemní plyn.....	25
	D.2.5 Alternativní zdroje.....	25
	D.2.6 Elektronické a komunikační sítě	25
	D.2.7 Nakládání s odpady.....	26
	D.3 Občanská vybavenost a veřejná prostranství	26
	D.3.1 Občanská vybavenost veřejné infrastruktury	26
	D.3.2 Veřejná prostranství	26
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	27
	E.1 Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na zúr a dříve zpracovanou dokumentaci.....	27
	E.2 Promítnutí koncepce do ploch s rozdílným způsobem využití (v nezastaveném území a stanovení podmínek pro změny jejich využití)	28
	E.3 Zohlednění produkční funkce krajiny	29
	E.4 Ochrana přírody a krajiny	30
	E.5 Územní systém ekologické stability (úses)	32
	E.6 Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	34
	E.7 Krajinné a krajino tvorné prvky	35
	E.8 Vodní režim v krajině, protierozní opatření	36
	E.9 Opatření proti povodním a živel ným pohromám	37
	E.10 Rekrea ce.....	38
	E.11 Dobývání nerostů, inženýrsko-geologické poměry, radonové riziko.....	39

F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	39
F.1	Obecné podmínky pro využívání ploch.....	40
F.2	Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití	42
	BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	43
	Bi – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ	43
	BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ.....	45
	RI – REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO REKREACI	47
	RN – REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU.....	48
	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	49
	OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ	50
	OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA.....	51
	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	52
	SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A REKREAČNÍ	54
	DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ.....	56
	DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ.....	58
	Ti – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	58
	TX – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TECHNICKÉ ZÁZEMÍ	59
	VD – PLOCHY VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA ...	60
	PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	61
	ZV – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	62
	ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ.....	63
	ZO – PLOCHY PRO ZELEŇ OCHRANNOU A IZOLAČNÍ.....	64
	VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	65
	NZ, NZ-T – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	65
	NL – PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ.....	66
	NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	67
	ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	68
	ME – MEZE.....	69
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	70
G.1	Veřejně prospěšné stavby	70
G.2	Veřejně prospěšná opatření	71
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	71
H.1	Veřejná prostranství a veřejná zeleň	71
H.2	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	72
I.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ	72
J.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ	72
PŘÍLOHY:	P-1 Prohlášení dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí	
	S-1 Schéma vybraných pozemků, chat a lokalit pro převod na obytnou zástavu	

ČÁST 2.

2.a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	73
2.b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	73
2.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie.....	73
2.d) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním regulačního plánu.....	745
2.e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	745

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP

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

Použité zkratky a pojmy:

BD	- bytový dům	CZT	- centrální zásobování teplem
ČOV	- čistírna odpadních vod	ČHMÚ	- Český hydrometeorologický ústav
ČS	- čerpací stanice	ČSÚ	- Český statistický úřad
DP	- dobývací prostor	EO	- ekvivalentních obyvatel (pro ČOV)
EVL	- evropsky významná lokalita	HZS	- Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	- chráněné ložiskové území	CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
IAD	- individuální automobilová doprava	IZS	- integrovaný záchranný systém
k.ú.	- katastrální území	KES	- koeficient ekologické stability
KUSK	- Krajský úřad Středočeského kraje	LBC	- lokální biocentrum
LBK	- lokální biokoridor	LHP	- lesní hospodářský plán
MMR	- Ministerstvo pro místní rozvoj	MŽP	- Ministerstvo životního prostředí
NATURA	- Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu	NPÚ	- Národní památkový ústav
NRBC	- nadregionální biocentrum	NRBK	- nadregionální biokoridor
OB	- rozvojová oblast ČR	OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou pravomocí	PID	- Pražská integrovaná doprava
PO	- pačič 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:

- **Bytový dům** – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.
- **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 m² a výšku 5 m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpady, 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.
- **Chovem hospodářského zvířectva** je chov zvířat pro výtěžnou činnost, jejíž rozsah by znehodnotil životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů a ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole.
- **Koeficient zastavění** pozemku je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku
- **Koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy pozemku.
- **Malovýroba** – výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání.
- **Maximální výška staveb** – nejvyšší povolená výška staveb na rostlém terénu, 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** – 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. ÚP může upřesnit počet bytových jednotek v jednom rodinném domě, dvojdomu nebo řadovém domě. **Dvojdom** 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.
- **Sociální služby** je souhrnný název pro sociální péči o rodinu a sociální péči všech obyvatel.
- **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 jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16 m² a výška 4,5 m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.) pokud nestanoví tento 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 dotek 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 koeficientem zeleně.
- **Zpevněné plochy** jsou přípustné pouze v takovém rozsahu v součtu se zastavěnou plochou, aby byl dodržen předepsaný minimální rozsah zeleně.

ČÁST 1

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

Zastavěné území bylo vymezeno na základě platné územní dokumentace – ÚPO Senohraby (1998) s upřesněním po provedení doplňkových průzkumů a rozborů k 30. 6. 2016 a dle současného stavu katastru území k 31.1.2018. Zastavěné území je zakresleno ve výkrese č. 1.2. Základní členění území, ve výkrese č. 1.3. Hlavní výkres a ve všech ostatních výkresech ÚP v platném stavu k 31.1.2018.

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

B.1 HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

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

- vytvářet podmínky pro polyfunkční rozvoj obce
- nadále počítat s rozvojem obce jako příměstským sídlem při minimalizaci zásahů do krajinného rázu a optimalizací rozvoje obytných ploch

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

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

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

B.2 HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

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

- sídlo je navrženo jako rozvojová obec, která může hodnotit kladně a výhodně rozvojový potenciál příměstské oblasti
- využití území počítá s polyfunkčním rozvojem obce, kde musí být vyváženě využito ploch jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost a pracovní příležitosti v různých sférách, ale s optimálnějším organizováním zastavěných a zastavitelných ploch
- sídlo je navrženo jako jeden kompaktní celek s využitím všech stávajících ploch v zastavěném území včetně proluk a převodu vhodných lokalit individuální rekreace na trvale obytnou zástavbu (snížení nových záborů ZPF)
- ÚP zachovává různorodost zástavby, původní historické jádro obce, vilová zástavba z 1. poloviny 20. století, zástavba solitérními RD z 20. a 21. století, rekreační (chatové) osady, transformované území rekreačních objektů na trvalé bydlení a trampské osady
- ÚP zachovává jako hlavní osu stávající ulici Hlavní (komunikace III/6031) podél které je umístěna občanská vybavenost a doplňuje nové hlavní veřejné prostranství před přemostěním železnice s využitím stávající zástavby a stávajícího parku, které by se staly veřejně přístupnými
- jako hlavní typ zástavby jsou navrhovány solitérní RD a vily v návaznosti na dlouhodobý vývoj zástavby obce
- ÚP zachovává stávající veřejnou zeleň a lesy, které pronikly do zástavby jako hodnotný a charakteristický prvek zástavby obce
- nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu jsou pouze dvě (Pod Ježovem a Nad Žlábky) s podmínkou územní studie
- pro doplnění ploch pro pracovní příležitosti jsou navrženy 2 plochy komerční občanské vybavenosti OM mimo obytnou zástavbu u komunikace I/3 a jedna plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu jako využití proluky na východní straně komunikace I/3
- vzhledem k atraktivitě prostředí jsou navrženy ve východní části obce nové sportovní a rekreační plochy s veřejným přístupem
- důležité je využít atraktivnosti území hlavně pro obytnou zástavbu a hromadnou rekreaci a sport
- rozvoj obytné zástavby je svázán s rozvojem občanské vybavenosti všech typů
- nově jsou doplněny sportovní a rekreační plochy místního i nadmístního významu včetně rozvoje přechodnému ubytování ve formě penzionu a rozšíření stávajícího hotelu SEN

- součástí řešení sídla jsou nově navržená veřejná prostranství a veřejná zeleň v přiměřené docházkové vzdálenosti pro jednotlivé části obce
- nově je navržena izolační a ochranná zeleň podél komunikace I/3 s možností umístění protihlukových zábran
- zásadně je doplněna technická infrastruktura v chybějících kapacitách a systémech (rozšíření ČOV, dešťová kanalizace a zachycení přívalových dešťových vod atp.)
- západní část území zatížená hlukem a imisemi ze silnice I/3 není zásadně vhodná pro nové funkční využití mimo přiměřené výroby
- zemědělské využití krajiny vzhledem ke kvalitnímu zemědělskému půdnímu fondu je zachováno
- součástí ÚP je řešení ploch vystavených vodní erozi úpravou režimu a způsobu využití a protierozními opatřeními
- nejsou v podstatě žádné zásahy do přírodních prvků, jsou zachovány a rozvíjeny všechny části ÚSES, VKP, lesní porosty, rozšířené údolní nivy atp. ve smyslu zvýšení ekologické stability území
- je upraven lokální ÚSES a jsou doplněny interakční prvky i meze
- je zvýšena prostupnost krajiny pro nemotorovou dopravu doplněním pěších a cyklistických cest
- zvyšuje se ochrana proti hluku ze silnice I/3
- stávající dopravní síť a napojení na okolní území je plně zachováno a dostačující
- v území nejsou navrženy vzhledem ke krajinnému rázu žádné velkokapacitní výrobní a skladové areály
- vzhledem k přírodnímu prostředí, stávající zástavbě a kvalitě ZPF nejsou navrženy žádné velkoplošné zdroje ani výškové alternativní zdroje energie
- stávající roztroušená individuální rekreační zástavba není rozšiřována, je omezena v jakémkoliv rozvoji, pouze je možná údržba, demolice je možná pouze bez náhrady jiným objektem jakéhokoliv druhu
- v určených plochách v zastavěném území je možný převod objektů individuální rekreace dle stanovených podmínek využití území (plchy SR)

B.3 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

B.3.1 KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

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

Památkově chráněné objekty

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

Architektonicky a historicky významné stavby

- č.p. 60 (parcela č. 77) vila
- č.p. 57 (parcela č. 73) neorenesanční vila
- č.p. 69 (parcela č. 81) secesní vila
- č.p. 67 (parcela č. 85) neobarokní vila
- č.p. 62 (parcela č. 66/1) secesní vila
- č.p. 56 (parcela č. 70) neorenesanční vila
- p.č. 174 (parcela č. 271) funkcionalistická vila
- p.č. 128 (parcela č. 143) neoklasicistní vila
- p.č. 107 (parcela č. 124) Vostřebalova vila
- parcela č. 938 kaplička
- parcela č. 473/12 kamenný kříž, kovový kříž
- č.p. 48 (parcela č. 63) nádražní budova
- č.p. 9 (parcela č. 33) – statek naproti rybníčku

- č.p. 6 (parcela č. 11/1) – statek vedle kapličky
- pamětní deska Mistra Jana Husa u Mnichovky (Husův kámen, p.č. 436/3)
- říční lázně na soutoku Mnichovky a Sázavy (p.č. 309, 310, 468/1, 468/2)

Urbanistický a významný celek nebo lokalita

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

Archeologické hodnoty

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

B.3.2 CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ (VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA)

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

Dopravní infrastruktura

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

Technická infrastruktura

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

Občanské vybavení

- Obecní úřad
- Obecní knihovna
- Požární zbrojnice – Hasičský dům
- Pošta
- Lékařský dům (praktický lékař pro děti a dospělé a lékárna)

- Základní škola
- Mateřská škola
- Tělocvična TJ Sokol využívaná ZŠ

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

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

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

B.3.3 PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

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

- Evropsky významná lokalita EVL systému Natura 2000 Dolní Sázava CZ 0213068
- nadregionální biokoridor NK – 61 Štěchovice – Chraňbožský les včetně ochranné zóny
- regionální biokoridor RK 1288 Hláska – Tojček
- regionální biokoridor RK 1287 Hláska – Ostrá skála
- regionální biocentrum RC 964 Hláska
- lokální systém ÚSES - biokoridory LBK 26 a LBK 27
- památný strom lípa na parcele č. 473/12 k.ú. Senohraby u zvoničky
- významné krajinné prvky VKP ze zákona a navržené
- veškeré lesní plochy (NL)
- veškeré navržené interakční prvky (IP)
- navržené protierozní opatření (NZ-T51, TZ-T52) a meze (ME1, ME2)
- navržené a stávající plochy zeleně veřejné (ZV) a izolační a ochranné (ZO)
- stávající plochy zeleně soukromé (ZS), které jsou zásadně určujícím prvkem charakteru zástavby včetně zahrad u vilové oblasti zástavby
- stávající a navrhované plochy zeleně smíšené nezastavěného území (NS)

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

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

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA

- Stávající sídlo Senohraby bude nadále rozvíjeno jako jedno sídlo ve správním území jednoho katastru. Nebude rozvíjena žádná jiná stávající lokalita ani žádná nová samostatná lokalita v území.
- Rozvoj sídla plně respektuje různorodý charakter zástavby sídla a navrhuje jeho polyfunkční rozvoj.

- ❑ Územní plán vychází z hlavního směru vývoje obce jako bytného a rekreačního sídla, které se nově rozvíjí jako příměstské sídlo v Metropolitní rozvojové oblasti hl. m. Prahy.
- ❑ Další rozvoj obce je také determinován velmi dobrým dopravním napojením na okolní spádové obce (Benešov, Říčany) a Prahu jednak silničním (I/3, D 1) jednak železničním (železniční koridor č. 221 Praha – Benešov).
- ❑ Hlavními směry rozvoje jsou bydlení a využití území pro rekreaci. Jsou navrženy nové plochy pro bydlení a využití proluk i převod vhodných chat na trvale obytnou zástavbu. Pro hromadnou rekreaci a sport jsou zachovány všechny trasy a plochy stávající a doplněny dvě nové plochy na okraji zástavby obce.
- ❑ Individuální rekreační zástavba není v celém území povolena vzhledem k velkému počtu těchto objektů v celém území. Je jako rekreační kapacita ponechána ve stávajícím rozsahu, ale s redukcí a částečným převodem na trvale obytnou zástavbu v centru sídla.
- ❑ Hromadná rekreace a cestovní ruch jsou podpořeny vyčleněním nových sportovních ploch v území, možností vzniku přechodného ubytování (penzionů) a rozšířením kapacity hotelu SEN včetně rekreačního a sportovního zázemí (možnost vzniku konferenčního centra).
- ❑ Důležitými prvky rozvoje území jsou zároveň rozvoj občanské vybavenosti obecního a komerčního charakteru a vymezení nových ploch pro sport a rekreaci hromadnou. Veškerá stávající občanská vybavenost je zachována. Největší plocha komerční vybavenosti event. se supermarketem je ale umístěna mimo obytné a zastavěné plochy mezi komunikace I/3 a III/6031, aby nedošlo k nevhodnému narušení charakteru zástavby.
- ❑ Protože je vyjíždka za prací velmi vysoká, určuje ÚP nové plochy pro místní rozvoj pracovních příležitostí, které zároveň budou tvořit část protihlukové bariéry kom. I/3.
- ❑ Jsou určeny plochy přestavby P1-3. Plocha P1 (stávající rekreační areál Na Ježově) je určena k obytné výstavbě (SV 56). Plocha P2 (stávající administrativní objekt včetně přilehlého okolí na parcele č. 359/24) je určena k rozšíření občanské vybavenosti veřejné infrastruktury OV51. Plocha P3 (stávající skladový objekt u nádraží Senohraby) je určena jako občanská vybavenost komerční OM51.
- ❑ Je navrženo nově hlavní veřejné prostranství (náves) s využitím stávající zástavby a vzrostlé zeleně na Hlavní ulici. V zástavbě jsou navrženy další čtyři menší veřejná prostranství s veřejnou zelení a dětskými hřišti rovnoměrně rozmístěná v sídle.
- ❑ Stávající vzrostlá veřejná, lesní i soukromá zeleň mezi zástavbou je plně zachována jako jeden z charakteristických prvků sídla.
- ❑ Stávající zemědělský půdní fond na severozápadě a jihozápadě zůstává zachován pro zemědělské využití a jako součást krajinného rázu.
- ❑ Pro rozvoj obce je zásadním způsobem určující zachování krajinného rázu, kde jsou zatím v určitém rovnovážném vývoji zachovány přírodní prvky původní krajiny a zastavěné území. ÚP zachovává všechny přírodní prvky území a doplňuje systém ÚSES, VKP a lesů navrhovanými plochami smíšené zeleně i lesního typu a interakčními prvky pro zachování různorodosti vzrostlé zeleně.
- ❑ Pro zachování krajinného rázu i rekreačního potenciálu území jsou nejdůležitější les Hláška (nadregionální biocentrum RC 964) a údolí Mnichovky a Sázavy (evropsky významná lokalita EVL Natura 2000 – Dolní Sázava). Tato území jsou plně zachována bez jakéhokoliv nového funkčního využití.
- ❑ Pro zastavěné a zastavitelné území je navržen systém izolační a segregační (ochranné) zeleně jako přechodové zóny mezi sídlem a krajinou.
- ❑ Nově jsou navrženy protierozní prvky proti splachům a přívalovým dešťovým vodám ve formě nových mezí, zatravnění nebo ozelenění svažitých ploch a retenční nádrže.
- ❑ Stávající dopravní a technická infrastruktura zůstává zachována, je doplněna dle potřeby (rozšíření ČOV, místní komunikace, přeložky el. vedení a nové trafostanice apod.).
- ❑ Stávající dopravní terminál je zachován a je navrženo jeho rozšíření u nádraží Senohraby hlavně parkovacích ploch automobilů a případně zastávek autobusů.
- ❑ ÚP zpracovává do území rozšíření silnice I/3. Negativní vlivy dopravy eliminuje nově navrženou izolační a ochrannou zelení s terénními úpravami a protihlukovými stěnami.

C.2 FUNKČNÍ (PLOŠNÉ) USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

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

Bydlení

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

Občanské vybavení

- Stávající občanská vybavenost a zejména občanská vybavenost veřejné infrastruktury se plně zachovává.
- Nová občanská vybavenost veřejné infrastruktury je navržena včetně veřejného prostranství v centru Senohrab.
- Nová komerční občanská vybavenost je navržena u hlavní dopravní trasy v obci komunikace III/6031 – ul. Hlavní a u komunikace I/3, kde je navržena pro malou a střední komerční vybavenost až do velikosti supermarketu jako místní centrum pro více obcí.
- Pro rozvoj hotelu jako kongresového centra je navržena nová plocha OM54.
- Plochy pro občanskou vybavenost pro sport a rekreaci jsou umístěny nově jako rozvojové území v návaznosti na stávající zástavbu a infrastrukturu na východní a západně straně.
- Podmínky pro funkční využití ploch jsou stanoveny pro občanskou vybavenost vícefunkčně na plochách občanské vybavenosti komerční (OM) mohou být umístěny prostory pro občanskou vybavenost komerční (OV) nebo pro sport a rekreaci (OS). Platí to přiměřeně i obráceně.
- Další plochy a zařízení pro občanskou vybavenost mohou být umísťovány v plochách obytné zástavby (Bi) a smíšených (SV) při respektování podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Nové lokality občanské vybavenosti jsou navrženy v těchto druzích:
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS – občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení

Výroba a podnikání

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

Rekreace

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

Veřejná infrastruktura

- Plně je zachována stávající silniční síť I. a III. třídy, jsou zachovány všechny místní a účelové komunikace.
- V nových lokalitách je doplněna dopravní a technická infrastruktura mimo dvou ploch obytné zástavby Bi52 a Bi60, kde bude upřesněna územními studii.
- ÚP převzal ze ZÚR SK koridor rozšíření silnice I/3 a upřesnil jej (DS).
- Je navrženo rozšíření parkovacích a dopravních ploch terminálu u nádraží Senohraby a další menší parkoviště v obci u výrobních ploch a u hotelu (DS).
- Při nárůstu kapacit v území je navrženo rozšíření ČOV a nové trafostanice.
- S rozvojem obce je navrženo dle potřeby rozšíření všech technických sítí.
- Nové plochy a lokality jsou navrženy v těchto typech:
 - DS – dopravní struktura silniční
 - Ti – technická infrastruktura
 - TX – technické zázemí obce

C.3 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a její celkový ráz historické i novodobé zástavby.
- V zastavěných částech území bude respektován ulicový ráz zástavby.
- Výška zástavby se bude zásadně řídit výškou okolních objektů podle typu zástavby (historické jádro obce, vilová zástavba 1. pol. 20. století, novodobá zástavba, chatařské osady, rekreační území transformované obytné).
- Výška zástavby je navržena nejvyšší v oblasti vilové zástavby, střední v novodobé a transformované obytné zástavbě až po nejnižší jednopodlažní zástavbu na okrajích obce nebo chatové osady, kde přechází sídlo do volné krajiny.
- Stávající zástavba ve volné krajině a v lesích nesmí být žádným způsobem zkapacitňována nástavbami, dostavbami nebo stavebními úpravami, nesmí být žádným způsobem zvyšována.
- V území nejsou povoleny nové obytné domy, řadová a hnízdová zástavba či jiné specifické formy bydlení (např. mobilní domy, minidomy aj.). Výjimečně by mohla být umístěna řadová nebo hnízdová zástavba pouze se souhlasem obce a dotčených orgánů v plochách prověřovaných územní studií.
- V území se nestanovuje přesná prostorová struktura zástavby s ohledem na morfologii terénu a návaznost na okolní zástavbu včetně dopravní a technické infrastruktury. Platí pro určité lokality tyto podmínky:
 - stavby s vazbou na veřejná prostranství při jeho obvodu musí být orientovány směrem do veřejného prostranství a tím je hmotově spoluvytvářet
 - rozptýlená struktura stávající zástavby musí být zachována bez přestaveb zasahujících neorganicky do těchto ploch (např. řadové rodinné domy, bytové domy, výstavba druhého rodinného domu na stávajícím pozemku atp.)

- přestavby, dostavby nebo nové stavby ve stávajícím zastavěném území musí respektovat stávající uliční čáru a osazení objektu na pozemku (podélné nebo příčné vůči uliční čáře) jako stávající objekty
- v nově zastavitelných částech území sídla je povolena pouze zástavba solitérních RD event. dvojdomků
- U nových výrobních objektů a objektů občanské vybavenosti musí být dodržena stanovená velikost zastavěné plochy jednoho objektu (dle kapitoly F), je však možné je spojit s jednopodlažními krytými koridory nebo chodbami.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. F).

C.4 USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDLENÍ ZELENĚ

- Původní okrouhlicová náves s památným stromem a zvoničkou, resp. její zachovaná část je plně respektována.
- Stávající veřejná zeleň je plně zachována v celé obci v současném rozsahu včetně stromořadí u fotbalového hřiště a na Hlavní ulici, lesní a nelesní zeleně v plochách zástavby. Doplněny jsou stromořadí v ul. Ve Vilách, V Břízkách, Za Starou poštou a samozřejmě v ul. Hlavní.
- ÚP doplňuje veřejnou zeleň podél stávajících komunikací v obci i mimo ni ve formě alejí nebo stromořadí (např. u stávající cesty na jihozápadní hranici katastrálního území). U nových komunikací musí být zeleň součástí stavby uváděné do provozu.
- Veřejná zeleň jako samostatné plochy jsou navrženy hlavně v centru obce, u retenčních nádrží a na veřejných prostranstvích. Veřejná zeleň je také navržena s využitím a doplněním stávající vzrostlé zeleně u pěších cest a komunikací nebo v místně významných lokalitách (U tunelu, U nádraží).
- Veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých, parkování.
- Nová veřejná prostranství:
 - PV51 – veřejné prostranství u ul. U transformátoru s retenční nádrží dešťových vod
 - PV52 – veřejné prostranství na Hlavní ulici s využitím stávající parkové zeleně
 - PV53 – ul. Krátká, veřejné prostranství s dětským hřištěm
 - PV54 – neobsazeno
 - PV55 – veřejné prostranství s dětským hřištěm u ul. Školní
- Zástavba obce stávající a navrhovaná je na přechodu do volné krajiny doplněna izolační a segregací zelení (ZO), jejíž výsadba u nové zástavby je podmínkou pro její realizaci.
- Součástí sídelní zeleně je i soukromá zeleň zahrad (ZS), která je v ÚP zachována a tvoří přechodové a separační plochy mezi obytnou zástavbou a plochami s jinou funkcí (výrobní plochy, občanská vybavenost, dopravní plochy atp.). Soukromá zeleň v této funkci nesmí být nově zastavována, zvláště nesmí být zastavována údolí Mnichovky, kde je trasa regionálního biokoridoru RBK 1288 Hláska – Tojček.
- V nově navržených zastavitelných plochách a přestavbovém území budou provedeny plochy zeleně na veřejných prostranstvích minimálně v rozsahu dle podmínek v kapitole f) při uvedení staveb do užívání a provozu.
- U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50 % a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyselektovaných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověké dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím (např. sucho, velké mrazy atp.). Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru lokality.

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

Vymezení ploch

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

ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP SENOHRABY

Katastrální území SENOHRABY

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
BI51	0,28	Na Ježově	zahrady	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	8,71	obytné území 2-3 RD	Z26
BI52	2,87	Pod Ježovem	ZPF orná, ZPF - travní porost, zahrada			obytné území 25-30 RD	Z26
BI53	0,51	ul. Na Ježově	zahrada			obytné území max. 4 RD	Z42
BI54	0,14	pod hotelem	zahrada			obytné území 1 RD	Z43
BI55	0,42	ul. Sokolská	PUPFL			obytné území 1-2 RD	Z8,9
BI56	0,08	ul. Hlavní	zahrada			obytné území 1 RD	Z44
BI57	0,09	ul. Krátká	zahrada			obytné území 1 RD	Z45
BI58	0,61	ul. Nad Stráněmi, Na Pískovně	zahrada, ZPF orná			obytné území 3-4 RD	Z27
BI59	0,30	ul. Na Požáru	zahrada			obytné území 2-3 RD	Z46
BI60	2,79	Nad žlábký	ZPF orná			obytné území 25-30 RD	Z28
BI61	0,62	Ul. Pod Ježovem a K Ježovu	ZPF orná			obytné území 4 RD	Z71
OV51	0,34	ul. Hlavní	administrativní objekty			Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	0,34
OM51	0,12	nádraží	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	2,32	prodejna servis kol, galerie	Z15/P3
OM52	1,14	mezi silnicemi I/3 a III/6301	ZPF orná, travní porost			supermarket, služby, servisy, obchody	Z24
OM53	0,61	mezi silnicí I/3 a nájezdem z obce	ostatní plocha, ZPF-sad,			služby, servisy, obchody	Z69

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
OM54	0,45	Východně od areálu hotelu Sen	ZPF- zahrada	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední		Rozšíření hotelu Sen a jeho provozů	Z70
OS51	neobsazeno						
OS52	1,24	Hrušov	ZPF orná, ZPF - travní porost	Občanské vybavení - tělovýchovné a sportovní zařízení	1,24	sportovní a rekreační plochy, zázemí	Z25
SV51	0,69	ul. U transformá toru	zahrada, ZPF travní porost	Smíšené obytné - venkovské	3,53	smíšené obytné území 2-3 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z47
SV52	0,31	ul. U transformá toru	ZPF – travní porost			smíšené obytné území 2 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z48
SV53	0,6	ul. Klánovka	ZPF orná			smíšené obytné území 2-3 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z49
SV54	0,15	ul. K Ostrůvku	zahrada			smíšené obytné území 1 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z50
SV55	0,23	u nádraží	zahrada			smíšené obytné území 2-3 RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání	Z17,18
SV56	1,04	ul. Na Ježově	hromadná rekreace			smíšené obytné území 8-9 RD s prostory pro podnikání	Z22/ P1
SV57	0,32	ul. U Tunelu	ZPF-zahrady			smíšené obytné území 3 RD	Z72
SV58	0,19	U nájezdu na I/3 a Hlavní ulici	Ostatní plocha			přechodné bydlení, služby a obchody s bydlením	Z73
SR51	neobsazeno						
DS51	neobsazeno						
DS52	0,14	železniční nádraží Senohraby	ostatní plocha	Dopravní infrastruktura – silniční	0,43	rozšíření záchytného parkoviště	Z62

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P	
DS53	0,21	ul. Malostranská	zahrady			parkoviště záchytné a hotelové	Z65	
DS54	0,08	ul. U Dálnice	ZPF- travní porost			Nové parkoviště u výroby	Z68	
TI51	0,10	u ČOV	ZPF orná	Technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,10	rozšíření stávající ČOV	Z52	
VD51	0,44	ul. U Dálnice	ZPF - travní porost	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	0,44	plocha pro drobnou výrobu	Z12	
VS51	neobsazeno							
PV51	0,24	ul. U Transformátoru	ZPF - travní porost	Veřejná prostranství	1,20	veřejné prostranství s městským mobiliářem, veřejnou zelení, informační systémy, parkování, vodní plocha	Z30	
PV52	0,52	ul. Hlavní (bývalá Igra)	ostatní plocha			nové veřejné prostranství obce, veřejná zezeň, zpevněné plochy, parkoviště	Z32	
PV53	0,27	ul. Krátká	ovocný sad			veřejná zezeň, městský mobiliář, dětské hřiště	Z37	
PV54	neobsazeno							
PV55	0,17	ul. Školní	ZPF - travní porost			veřejná zezeň, městský mobiliář, dětské hřiště, pobytová travnatá plocha	Z5	
ZS01	0,05	ul. Hlavní	PUPFL	Zezeň soukromá a vyhrazená	0,05	zahradu přilehlého rodinného domu	Z50	
VV51	0,03	ul. U Transformátoru	ZPF- travní porost	Plochy vodní a vodo- hospodářské	0,13	opatření k zadržování vody v krajíně	Z35	
VV52	0,10	Vávrův palouk	ZPF- travní porost			opatření k zadržování vody v krajíně	Z59	
CELKEM k.ú. Senohraby					18,49			

NEZASTAVĚNÉ PLOCHY ÚP SENOHRABY

Katastrální území SENOHRABY

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z přestavby - P/
ZV51, PV6	neobsazeno			Veřejné prostranství - veřejná zeleň	0,75		
ZV52, PV7	0,05	U tunelu I	ostatní plocha			veřejná zeleň, městský mobiliář, břehové porosty	Z60
ZV53 PV-8	0,55	Hlavní ul. U nádraží	ostatní plocha			veřejná zeleň, pěší cesta	Z66
ZV54 PV-9	0,15	U tunelu II	ostatní plocha			veřejná zeleň, hřiště, pobytová louka	Z67
ZO51	0,65	Senohraby - severozáp ad	ZPF- orná	Zeleň ochranná a izolační	3,26	ochranná a segregační zeleň, krajinotvorný prvek	Z29
ZO52	0,45	Senohraby - západ	ostatní plocha			ochranná a segregační zeleň	Z54
ZO53	0,48	Senohraby - západ	ostatní plocha			ochranná a segregační zeleň	Z55
ZO54	neobsazeno						
ZO56	0,09	ul. U Dálnice	ZPF- travní porost			ochranná a segregační zeleň, krajinotvorný prvek	Z12
ZO57	0,84	Nad žlábký	ZPF- orná, travní porost			izolační a segregační zeleň mezi krajinou a zástavbou	Z31
ZO58	0,32	Senohraby - západ	ZPF- travní porost			izolační a segregační zeleň mezi krajinou a zástavbou	Z63
ZO59	0,32	Pod vrškem (u sil. III/3352	ZPF - orná			izolační a ochranná zeleň, protizáplavové opatření	Z64
ZO60	0,11	ul. Malostrans ká	zahrady, ostatní plocha			ochranná a protihluková zeleň, parkoviště	Z65
NZ-T51	3,00	Na Plácku	ZPF- orná			Plochy zemědělské - trvalý travní porost	10,1
NZ-T52	6,08	Na vršku	ZPF- orná	protierozní opatření	Z58		
NZ-T53	1,02	běžecký lyžařský	ZPF - orná				

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z přestavby - P/
		areál Vávrův palouk					
NSI51	0,93	Senohraby - severo- západ	ZPF- orná	Nezastavěná smíšená- lesní	0,93	ochranná a segregační vysoká zeleň, krajinotvorný prvek	Z29
CELKEM nezastavitelná plocha k.ú. Senohraby					15,04		

ETAPIZACE

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

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silnice I. třídy

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

V ÚP byl upraven koridor šířky 100 m pro rozšíření komunikace v trase koridoru dle platných ZÚR Středočeského kraje s upřesněním dle vyjádření ŘSD ČR ze dne 17.7.2018 (zn. 17328-ŘSD-18-110). Ve směru na Benešov je hranice koridoru 10 m vně hranice silničního pozemku, ve směru na Mirošovice vede hranice koridoru po hranici silničního pozemku. V plochách podél koridoru jsou přípustné stavby pro dopravní infrastrukturu jako součást VPS ZÚR SK DO51. Zároveň je v ÚP navržen podél této komunikace pás izolační a ochranné zeleně (ZO52, 53, 54), ve kterém je možné umístit případně potřebná protihluková zařízení.

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

Silnice III. třídy

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

III/6031 Pyšely – Pětihosty – Senohraby

III/0312 Senohraby – Zaječice

III/3352 Mirošovice- Senohraby

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

Místní komunikace

Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.

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

Nové komunikace v nově zastavitelných plochách budou řešeny jako místní komunikace kategorie C a D.

- V kategorii C bude pro nové komunikace min. šíře veřejného prostoru 10,0 m pro hlavní komunikace v lokalitách Bi52, SV52 a Bi60 (budou upřesněny v územních studiích US 1 a US 2). Součástí těchto komunikací musí být vždy 2 jízdní pruhy, pás zeleně, a alespoň jednostranný chodník. Do šířky komunikací se zahrnují i potřebné terénní úpravy, opěrné zídky nebo mostky.
- V kategorii D bude pro nové komunikace min. šíře veřejného prostoru 8 m u obousměrných a min. šíře 6,5m u jednosměrných. Součástí musí být mimo jízdních pruhů veřejná zeleň, parkovací místa a zpomalovací prvky.
- Pro stávající komunikace – ulice v zastavěném území platí v případě rekonstrukcí a úprav požadavky na zvýšení bezpečnosti, průjezdnosti a zachování nebo doplnění zeleně. Rekonstrukce a úpravy stávajících místních komunikací musí být prováděny jako dvoupruhové, obousměrné v minimální šířce místní komunikace – vozovky 4,5 m. Pokud to stávající místní poměry neumožňují, musí být šířka místní komunikace – vozovky minimálně 3,5 m. Vyhnutí vozidel musí být zajištěno ve vzdálenosti 100 – 200 m, musí být upraveno parkování. Podmínky jsou stanoveny ČSN z důvodu průjezdu vozidel hasičských záchranných sborů a zároveň pro průjezd vozidel záchranné služby a svozu odpadků. Výjimečně mohou být tyto komunikace jednosměrné.
- nové jednosměrné komunikace mohou být uplatněny pouze výjimečně, v odůvodnitelných případech
- V žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány. Pro zlepšení průchodnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojižděnou část komunikace na úkor pozemků v osobním vlastnictví pokud s tím budou majitelé souhlasit. Pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky.
- V plochách liniové zeleně musí být ukládány inženýrské sítě tak, aby byla umožněna výsadba střední a vysoké zeleně, inženýrské sítě mohou být ukládány v komunikacích.

Dopravní vybavenost

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

DOPRAVA V KLIDU

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

- Je navrženo rozšíření stávajícího záchytného parkoviště u železniční stanice Senohraby (DS52) pro systém P+R.
- Pro hotel a jako záchytné parkoviště je navrženo nové parkoviště v ul. Malostranské na přivaděči z komunikace I/3 (DS53).
- V ulici U Dálnice je navrženo nové parkoviště pro zákazníky a zaměstnance stávajících a navrhovaných výrobních ploch (DS54).
- Parkování vozidel v navržené obytné zástavbě se stanovuje na minimálně 2 stání na pozemku 1 RD (rodinného domu), pokud má RD jeden byt. Na každý další byt je nutné doplnit 1 stání na vlastním pozemku. Zároveň musí být na vlastním pozemku alespoň 1 parkovací stání pro návštěvníky. Ve stávající zástavbě je nutné upravit a doplnit parkovací místa dle možností.

- Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu (včetně sportovních ploch) musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou.
- Pro plochy výroby, výrobních služeb, servisů a dalších podnikatelských aktivit musí být vždy zajištěn počet odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku, počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

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

HROMADNÁ DOPRAVA

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

PĚŠÍ A CYKLOTURISTICKÉ STEZKY A TRASY

- Přes území prochází cykloturistická trasa č. 0030 Nespeky – Pyšely – Pětihosty – Senohraby vedoucí po místních komunikacích a účelových komunikacích. Druhá cyklotrasa č. 0020 Zlenice - Hláška zříc. - Mirošovice vede hlavně po účelových komunikacích a krátký úsek po komunikaci III/6031.
- Trasa 0030 dle cyklokoncepce KÚSK je navržena jako cyklotrasa doplňková 3b Mirošovice – Senohraby s napojením na trasu CT 11 v Mirošovicích. Trasa 0020 je dle cyklokoncepce KÚSK navržena jako trasa 4a – doplňková, páteřní regionální cesta v Ladově krajině z Hrusic – Hrušov – Senohraby – Čtyřkoly – Čerčany s napojením na CT 19.
- Nejdůležitější cyklotrasou je dálková páteřní trasa CT 19 Posázavská, přeložená dle ZÚR SK a cyklokoncepce KÚSK na pravý břeh Sázavy.
- Územím prochází několik turistických tras a naučná stezka NS Vodnické vycházky. Turistické trasy tvoří okruhy v rámci svazků obcí Ladova kraje a spojují tak významné turistické cíle, jímž je v obci Senohraby např. žlutá trasa, která spojuje nádraží Senohraby se zříceninou hradu Zlenice.

ŘÍČNÍ DOPRAVA

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

LETECKÁ DOPRAVA

Na řešené území zasahuje ve skoro celé ploše ochranné pásmo významných leteckých radionavigačních zařízení – letiště Kbely. Proto je nutné vždy při umístění nebo povolení stavby závazné stanovisko dotčeného orgánu (Min. obrany, SEM Praha – sekce ekonomická a majetková).

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1 PITNÁ VODA

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

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

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

Místní vodní zdroje:

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

Rozvoj obce:

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

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

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

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

D.2.2 KANALIZACE

Splaškové odpadní vody

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

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

Na splaškovou kanalizaci nebudou napojeny plochy označené v ÚP jako RI (stávající chatová zástavba). Plocha OM 52 může být napojena na splaškovou kanalizaci jen při dostatečné kapacitě ČOV, jinak bude likvidace splaškových vod řešena samostatně.

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

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

Realizace výstavby na zastavitelných plochách je jednoznačně podmíněna jejich napojením na splaškovou kanalizaci a ČOV. Po vyčerpání celkové kapacity musí být provedeno nejdříve zkapacitnění a změna technologie ČOV, pak teprve může být povolena výstavba na dalších zastavitelných plochách. Nelze připustit zhoršení kvality vyčištěných odpadních vod odcházejících z ČOV do recipientu a následně do Sázavy.

Podmínky pro zkapacitnění ČOV (dle KÚSK):

- zkapacitnění ČOV musí být realizováno způsobem, který nezhorší kvalitu vody v řece Sázavě pod přítokem Mnichovického potoka z hlediska ekologických nároků velebřeba tupého a hořavky duhové
- 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. Při návrhu technologií bude nutné zohlednit nároky velebřeba tupého a hořavky duhové na kvalitu vody.
- konkrétní záměr musí být předložen orgánu ochrany přírody a vyhodnocen dle § 54i zák. č. 114/1992 Sb. ve fázi projektové dokumentace s hydrotechnickými výpočty. Skutečný dopad modernizované a dostatečně kapacitní ČOV na kvalitu vody v Sázavě bude nutné doložit přesnými výpočty pomocí směšovací rovnic na základě relevantních vstupních dat.

Dešťové vody

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

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

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

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

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

Byly identifikovány dvě oblasti s výraznou konfigurací terénu, kde bylo navrženo vybudování retenční (akumulační) nádrže dešťových (přívalových) vod jako opatření pro zvýšení retence území. Pro oblast mezi Ježovem a hotelem S.E.N. byla retenční nádrž umístěna na ploše VV51 v lokalitě ul. U Transformátoru. Pro oblast Žlábký- Vávřův palouk byla retenční nádrž umístěna na ploše VV52.

D.2.3 ELEKTRICKÁ ENERGIE

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

Pro posílení sítě rozvodů VN a NN je nutné provést:

- a) úpravu výkonu stávajících trafostanic TS 1, TS 6 až TS 12
- b) vybudovat nové trafostanice
 - TS 15 – lokalita Bi51, Bi52, Bi54, Bi61, OM54, PV51, SV51
 - TS 16 – lokalita OM52, OM53
 - TS 17 – lokalita Bi58, Bi60
 - TS 18 – lokalita OS52

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

Stávající trafostanice bez nebo s navýšeným výkonem jsou ponechány na stávajících místech. Nové trafostanice jsou navrženy pokud možno v těžišti spotřeby, v další podrobnější dokumentaci může být jejich umístění upřesněno. Trafostanice TS 1 může být přemístěna do plochy Bi52 za podmínky napojení všech z ní zásobovaných objektů a v souladu s řešením US 1 Pod Ježovem.

Pro výstavbu v lokalitách Bi52, Bi60 a PV51 je nutné provést přeložku venkovního vedení 22 kV do země, a osadit 2 nové trafostanice.

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

D.2.4 ZEMNÍ PLYN

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

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

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

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

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

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

Teoreticky nedostatečný je výkon stávající regulační stanice plynu VTL-STL 1200/2/1. Je však třeba vzít v úvahu, že bylo počítáno se 100 % plynofikací všech objektů. Ve skutečnosti jsou využívány i jiné zdroje energií (elektrické vytápění, solární energie, spalování dřevních pelet, tepelná čerpadla apod.) Z toho vyplývá, že teoretická potřeba 100 % využití plynu nebude ve skutečnosti dosahována. Je rovněž možno v případě potřeby řešit problém zvýšením výkonu RS za vyšší výkonovou řadu distribuční plynárenskou firmou (bez potřeby nových zastavitelných pozemků).

D.2.5 ALTERNATIVNÍ ZDROJE

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

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

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

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

D.2.6 ELEKTRONICKÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

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

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

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

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

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

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

D.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

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

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

D.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

D.3.1 OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ÚP plně zachovává stávající vybavenost veřejné infrastruktury (plochy OV1-5 a OS1-3):

- 1) Obecní úřad
- 2) Obecní knihovna (v obecním úřadu)
- 3) Požární zbrojnice
- 4) Pošta
- 5) Lékařský dům (praktický lékař pro děti i dospělé a dorost)
- 6) Základní škola
- 7) Mateřská škola
- 8) Dětské hřiště u základní školy a mateřské školy
- 9) Fotbalové hřiště (tenisový kurt, volejbalový hřiště)
- 10) Víceúčelové hřiště a dětské hřiště – u ZŠ a MŠ
- 11) Tělocvična TJ Sokol
- 12) Přírodní koupaliště na Sázavě
- 13) Lyžařský běžecký areál s chatou Vávrák

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

Pro sport a rekreaci jsou zachovány všechny stávající plochy a zařízení, nově navržena plocha OS52 využívá rekreační potenciál údolí potoka Mnichovky (vnější hřiště, pobytové louky, externí plochy pro cvičení, wellness nebo fitness, sportovní hala pro různé míčové hry a squash aj.).

Tyto prostory bude možné využít i pro kulturní a společenské akce.

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

Pro komerční občanskou vybavenost je navržena přestavbou plocha OM51 u nádraží s využitím i stávajících budov. Největší plochu a rozvoj zajišťuje lokalita OM52 (mezi silnicemi I/3 a III/6301), která je velmi dobře dopravně dostupná a umožňuje umístit nejen obchody, služby a servisy, ale i střední a větší komerční objekty typu supermarket.

Pro menší komerční aktivity (služby, obchody, servisy) je navržena plocha OM53 mezi silnicí I/3 a přivaděčem k této komunikaci.

D.3.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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

ÚP stabilizuje plochy pro pobytové louky a plochy pro koupání u řeky Sázavy (RN1, RN2).

V rámci zvyšování obytného standardu území jsou navrženy nová veřejná prostranství (PV51-55) a plochy veřejné zeleně (ZV52, 53, 54) s možností využití pro dětská hřiště a rekreační sport.

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

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

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

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

Požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny

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

ÚP Senohraby vytváří podmínky pro dlouhodobou i krátkodobou rekreaci obyvatel:

- vymezuje nové plochy pro ubytování a stravování (OM51) s rozvojovou plochou OM54 a plochy pro sport a rekreaci (OS52, částečně také plochy ZV52, 53, 54);
- navrhuje změnu využití území z plochy S (sport) a CR (cestovní ruch) na plochy rekreační na přírodních plochách (RN1, RN2). Jedná se o říční lázně umístěné v regionálním biocentru a vodácké tábořiště u lokality OM5;
- ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení.

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

- respektován nadregionální biokoridor NRBK K61 Štěchovice – Chraňbožský les včetně ochranné zóny; regionální biocentrum RC 964 Hláska vložené v trase nadregionálního biokoridoru a regionální biokoridory RK 1288 Hláska – Tojček a RK 1287 Hláska – Ostrá Skála;
- pro regionální biokoridory je převzato vymezení koridorů dle ZÚR Středočeského kraje, v dalším stupni dokumentace (projekt ÚSES) bude možno v tomto vymezeném pásu biokoridory dále zpřesňovat;
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru, regionální biocentrum, lokální biokoridory a významné krajinné prvky jsou upřesněny v návaznosti na sousední obce při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů, dle aktuálního stavu krajiny a dle hranic katastrální mapy;
- prověřeny byly možnosti pro zvýšení ekologické stability území, navržena jsou zejména protierozní a vodohospodářská opatření zvyšující retenční schopnost krajiny:
 - o doplnění protierozních mezí; agrotechnická opatření na pozemcích ohrožených vodní erozí; zatravnění části ZPF s vyšší sklonitostí (NZ-T51, NZ-T52);
 - o v plochách smíšených nezastavěného území NS budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;
 - o územním plánem jsou navrženy nové plochy vodní a vodohospodářské - opatření k zadržování vody v krajině (W51, W52);
 - o navrhovány jsou nové plochy k zalesnění či doplnění zelení lesního typu. Plochy jsou zařazené do funkčního využití NSI, NSPl;
 - o v koordinaci s urbanistickým řešením jsou řešeny přechodové zóny sídlo – krajina návrhem ochranné / izolační zeleně. Jedná se o plochy ZO51, ZO52, ZO53, ZO55, ZO56, ZO57, ZO58, ZO59 a ZO60.

Návrhem ÚP Senohraby je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující komplex kulturních lesů s fragmenty přirozených lesních společenstev (dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, suťové lesy, skalní vegetace) na svazích nad Sázavou, Mnichovkou a podél železnice;

- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující údolí vodních toků Mnichovky a jejích přítoků. Porosty lze zařadit mezi ptačincové olšiny, místy potoční olšiny a mezofilní ovsíkové louky;
- krajinný celek zahrnující odlesněnou zemědělsky využívanou krajinu s drobnými lesíky a remízky v oblasti vrchu kopce Peleška, lesní porosty v oblasti Ježova. Plochy s ornou půdou, s ojedinělými doprovodnými liniiovými porosty podél cest a v pramenné oblasti drobných vodotečí.
- kulturně historický potenciál krajiny (kaple a památný strom se zvoničkou v centru obce, zřícenina hradu Zlenice v lokalitě Hláska, plovárna Senohraby na soutoku Sázavy a Mnichovky, památník Mistra Jana Husa, vycházkové okruhy Ladova kraje...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NSp - přírodní a zemědělské

NSpl - přírodní a lesní

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

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

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

E.3 ZOHLEDNĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE KRAJINY

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

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

Vodní ekosystémy

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

Lesní ekosystémy

- Na území obce jsou lesy zařazené do kategorií – lesy hospodářské, lesy ochranné a lesy zvláštního určení, tj. lesy příměstské a rekreační.

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

Zemědělské ekosystémy

- Územním plánem je zajištěna produkční funkce krajiny respektováním vymezených ploch ZPF II. třídy ochrany v rámci ploch nezastavěných se zemědělskou funkcí (NZ) či ploch smíšeného nezastavěného území (NS).
- Na smíšených plochách s funkcí zemědělskou NSz..., NZ-T... budou pozemky využity k zemědělskému využití s preferencí méně intenzivních forem hospodaření. Cílem je ochrana půdy a vody v zemědělské krajině.
- Část pozemků v řešeném území je ohrožena vodní erozí. Na půdních blocích v lokalitě Na Jablonce, Na Vršku, Na plácku je vyloučeno pěstování širokořádkových plodin, ale zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, mělké zpracování půdy, apod.). Nejvíce ohrožené pozemky jsou navrženy k zatravnění, zde budou uplatněna další protierozní opatření technického charakteru. Navrženy jsou protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích (NZ-T51, NZ-T52).
- Mezi protierozní opatření je možno zařadit i ochrannou / izolační zeleň – pásy zeleně po obvodu zastavitelné plochy navržené ke zmírnění účinků nátoků vod z polí z vyšší oblasti. Tyto pásy budou mít jak funkci ochrannou, tak i retenční. Jedná se o plochy ZO51, ZO52, ZO53, ZO55, ZO56, ZO57, ZO58, ZO59 a ZO60.
- Na plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem p – přírodní v kombinaci s dalšími funkcemi jako je z – zemědělská, v – vodohospodářská, b – břehové, mezové a ostatní linie, l – lesní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.
- Na území je část pozemků odvodněna systematickou drenáží v oblastech Na Jablonce, Na vršku – při západním okraji území a Na Smilovci v jihozápadní části k.ú.. Jedná se o menší plochy na úrovni cca 5 % kat. území. Rozvoj obce se investice do půdy dotýká pouze okrajově.

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

E.4 OCHRANA PŘÍROKY A KRAJINY

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

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

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

V řešeném území jsou dále respektovány a chráněny tyto hodnoty:

památný strom – lípa v Senohrabech; strom se zvoničkou v centru obce
dřeviny (stromy a stromořadí) rostoucí mimo les

významné stromy a stromořadí

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

- stromořadí lip po obvodu hřiště a podél Hlavní ulice.

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

významné krajinné prvky ze zákona – evidované

L77. VKP-Z Hláška (les)

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

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

L78. VKP-Z Na bejlovech (les)

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

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

L79. VKP-Z U nádraží (les)

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

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

L80. VKP-Z Za Hláskou (les)

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

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

významné krajinné prvky navržené k registraci:

21. VKP-E Peleška (remíz)

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

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

23. VKP-E U borovice (remíz)

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

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

94. VKP-Z Sázava (údolní niva)

Břehový a doprovodný porost podél Sázavy, trvalé travní porosty.

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

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

Údolí Mnichovky od Hrušova až po ústí do Sázavy. Porosty lze zařadit mezi ptačincové olšiny, místy potoční olšiny a mezofilní ovsíkové louky. Výskyt chráněných a významných druhů rostlin i živočichů. Péče: pravidelné obhospodařování luk, zachování přirozených dřevin v lesních porostech, údržba vodního toku s cílem podpořit jeho přirozený charakter. Vyloučení další zástavby, zaplocování údolní nivy a šíření nepůvodních druhů organismů. Monitoring chráněných druhů živočichů (zejména ptáků).

140. VKP-E U trati (remíz)

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

Péče: odstraňování náletových dřevin

183. VKP-E Na svídových (remíz)

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

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

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

hodnotné krajinné části a lokality

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

přírodní biotopy, které se vyskytují ve fragmentech:

údolí Mnichovky:

T1.1 – mezofilní ovsíkové louky

L2.2B – údolní jasanovo-olšové luhy

lokality Hláška:

S1.2 – štěrbinová vegetace silikátových skal a drolin

L3.1 – hercynské dubohabřiny

L4.A – suťové lesy

L6.5B – acidofilní teplomilné doubravy

L7.1 – suché acidofilní doubravy

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

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

E.5 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

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

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

Nadregionální a regionální ÚSES

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

Regionální biokoridor RK 1288 je v ÚP vymezen s úpravami dle schválené a evidované Územní studie krajiny SO ORP Říčany, tato trasa byla v rámci ÚP zpřesněna a doplněna o všechny volné přírodní plochy.

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

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

Lokální ÚSES

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

Parametry lokálního biokoridoru

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

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

Lokální biokoridor částečně funkční, na orné půdě navržený k založení. Celková délka 1 350 m (v k.ú. Senohraby 490 m), šířka biokoridoru 20 - 25 m. Spojovací biokoridor je veden pramenní oblastí Hájeckého potoka z LBC U Zaječic (k.ú. Zaječice) do LBC 21 Na Hájku (k.ú. Pětihosty). Trasa je v řešeném území vymezena podél katastrální hranice mezi poli. Součástí biokoridoru jsou remízky - registrované VKP (23.VKP-E U borovice a 183.VKP-E Na svídových).

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

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

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

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

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

Interakční prvky:

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

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

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

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

- Umístění biocenter je nutno považovat za dané. Hranice navržených biocenter může autorizovaný projektant ÚSES upřesnit. Při upřesňování nutno dodržet prostorové a funkční parametry biocentra.

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

Platí pro ně následující regulativy:

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

Regulační opatření:

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

E.6 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V KRAJINĚ, PROSTUPNOST KRAJINY

- Dle ZÚR Středočeského kraje je navrženo zkapacitnění komunikace I. třídy č. I/3 v úseku Mirošovice – Benešov (veřejně prospěšná stavba č. DO15). Rozšíření komunikace I/3 se dostává do střetu se stávajícím přemostěním místní komunikace vedoucí z Pětihost k chatovým osadám v Senohrabech a s ochranou přírody a krajiny tj. zásah do LBK 27.

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

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

- Územním plánem jsou respektovány cykloturistické trasy č. 0030 Nespeky – Pyšely – Pětihosty – Senohraby a č. 0020 Zlenice - Hláska zříc. – Mirošovice. Cyklotrasa č. 0030 je zároveň stabilizována jako trasa 3b, cyklotrasa č. 0020 je také stabilizována jako trasa 4a, obě dle Cyklokoncepce KÚSK. Nově je navržena dálková páteřní cyklotrasa CT 19 jako přeložení cyklotrasy na pravý břeh Sázavy.

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

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

- Území katastrů Senohrab a Pětihost je využíváno pro zimní sporty – běžecké okruhy v návaznosti na Lyžařský areál Vávrův palouk v Senohrabech (Na Smilovci, Vávrův palouk), kde se konají různé závody včetně např. Vasova běhu pro amatéry. Prostor pro lyžařské aktivity je v rámci ÚP Senohraby plně respektován, trasy jsou upraveny vzhledem k lokalitě Bi60.
- Místní komunikace napojují rekreační zástavbu a zároveň slouží jako provozní komunikace pro zemědělství a lesní hospodářství. Nové komunikace v zástavbě jsou prováděny jako asfaltové dle platných předpisů.
- Plochy lesní, zemědělské a rekreační jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňuje prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel. Cesty v extravilánu jsou většinou nezpevněné. ÚP Senohraby doplňuje síť místních a účelových komunikací spolu s

doprovodnou liniíovou zelení a vytváří tak podmínky pro prostupnost území jak pro pěší, tak pro cyklisty, vytváří podmínky i pro zlepšení provozu a zvýšení bezpečnosti (viz.výkresová dokumentace ÚP).

- Rozvoj cestní sítě je umožněn i v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

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

E.7 KRAJINNÉ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

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

Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV):

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

ZV51 neobsazeno

ZV52 U Tunelu I – veřejná zeleň, městský mobiliář, břehové porosty

Orientační výměra: 0,05 ha

ZV53 –PV8 U nádraží (u Hlavní ul.) – veřejná zeleň, pěší cesta.

Orientační výměra: 055 ha

ZV54 –PV9 U Tunelu II – veřejná zeleň, pobytová louka, městský mobiliář, hřiště

Orientační výměra:0.15 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 liniíové a plošné výsadby mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku (např. zemědělská výroba, doprava aj.). Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychlerostoucí a kosterní). Celkem navrženo 2,95 ha ochranné zeleně.

ZO51 Senohraby - severozápad – zeleň ochranná a segregáční, krajinotvorný prvek

Orientační výměra: 0,65 ha

ZO52 Senohraby - západ - zeleň ochranná a segregáční

Orientační výměra: 0,59 ha

ZO53 Senohraby - západ - zeleň ochranná a segregáční

Orientační výměra: 0,33 ha

ZO54 neobsazeno

ZO55 neobsazeno

ZO56 u. U Dálnice - zeleň ochranná a segregáční, krajinotvorný prvek

Orientační výměra: 0,09 ha

Z057 Vávrův palouk – izolační a segregační zeleň mezi krajinou a zástavbou

Orientační výměra: 0,75 ha

Z058 Senohraby - západ - izolační a segregační zeleň mezi krajinou a zástavbou

Orientační výměra: 0,17 ha

Z059 Pod Vrškem (u sil. III/3352) – protizáplavové opatření, zeleň ochranná a izolační

Orientační výměra: 0,32 ha, rozsah bude upřesněn technickým řešením

Z060 ul. Malostranská (u přivaděče na sil. I/3) – ochranná a protihluková zeleň, parkoviště

Orientační výměra: 0,01 ha

- Návrh nových ploch a prvků zeleně v nezastavěném území

Zemědělská půda s trvalým travním porostem (NZ-T)

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

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

Orientační výměra: 3,00 ha

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

Orientační výměra: 6,08 ha

Plochy smíšené – lesní (NSI)

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

NSI51 Senohraby - severozápad; plochy smíšené - lesní; ochranná a segregační vysoká zeleň, krajino tvorný prvek

Orientační výměra: 0,93 ha

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

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

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

Orientační výměra: 0,04 ha

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

Orientační výměra: 0,10 ha

Liniová zeleň

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

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

E.8 VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

- Část pozemků v řešeném území je ohrožena vodní erozí. Na půdních blocích v lokalitě Na Jablonce, Na Vršku, Na plácku je vyloučeno pěstování širokořádkových plodin, ale zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, mělké zpracování půdy, apod.).

- ❑ Nejvíce ohrožené pozemky jsou navrženy k zatravnění (NZ-T51, NZ-T52), zde budou uplatněna další protierozní opatření technického charakteru (např. záchytné svodné příkopy, protierozní meze).
- ❑ V lokalitě NZ-T51 Na Plácku jsou navrženy protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích. Tyto liniové prvky vytvoří trvalou překážku a přeruší příliš velké délky svahů. Po vytyčení navrženého pozemku bude následovat naorání průlehu a fixace směru pomocí výsadby stromové a keřové zeleně. Vytvořením 30 – 50 cm hlubokého a 3 – 4 m širokého průlehu a neustálým odoráváním ze svahu bude vytvořena postupně mez se záchytným prvkem.
- ❑ Mezi protierozní opatření je možno zařadit i ochrannou / izolační zeleň – pásy zeleně po obvodu zastavitelné plochy navržené ke zmírnění účinků nátoků vod z polí z vyšší oblasti. Tyto pásy budou mít jak funkci ochrannou, tak i retenční. Jedná se o plochy ZO51, ZO52, ZO53, ZO54, ZO55, ZO56, ZO57, ZO58, ZO59, ZO60.
- ❑ Podél komunikací v krajině – pěších cest a cyklostezek budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinnotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi.
- ❑ Na plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem p – přírodní v kombinaci s dalšími funkcemi jako je z – zemědělská, v – vodohospodářská, b – břehové, mezové a ostatní linie, l - lesní ... budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.
- ❑ Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- ❑ Při obhospodařování ZPF a návrhu protierozních opatření nutno dodržet podmínky dané NV č. 262/2012, o stanovení zranitelných oblastí, o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.

E.9 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A ŽIVELNÝM POHROMÁM

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

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

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

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

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

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

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

- Nově je navržena plocha ZO59 jako protizáplavové opatření z přívalových dešťů Pod Vrškem pro zachytávání přívalových dešťových vod před západním okrajem komunikace III/3352. Předpokládá se buď suchý poldr nebo zasakovací široký žlab vždy s doprovodnou nízkou, střední a vysokou zelení. Detailní provedení je nutné řešit podrobnější projektovou dokumentací na základě podrobnějšího vyhodnocení stavu území a komunikace. Rozsah plochy pro opatření bude upřesněn také touto dokumentací dle technického řešení.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
 - podél koryt vodních toků bude zachováno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 10 m u Sázavy, 8 m u významných vodních toků a 6 m u drobných vodních toků od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou 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 závlivku v době přísušku),
 - u plošně významných lokalit a nově navrhovaných komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opatřen hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikosti případných retencí;
 - vodohospodářské meliorace určené k odvodňování pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními platného vodního zákona, příp. stavebního zákona.

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

Pouze malé zásahy lze kvalifikovat jako opravy a udržovací práce. Protože rekonstrukci meliorovaných celků na ploše zástavby není možné ve většině případů provést zodpovědně bez znalostí souvislostí a téměř každá stavba může meliorace porušit, je nutné povinnost komplexního řešení uložit již prvnímu stavebníkovi na dotčené meliorované ploše. Dokumentaci na úpravu, příp. rekonstrukci meliorací musí obsahovat každá dokumentace pro povolení stavby, příp. pro ohlášení stavby.

E.10 REKREACE

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

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

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

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

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

ÚP Senohraby vytváří podmínky pro krátkodobou i dlouhodobou rekreaci obyvatel:

- Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy rekreace v zastavěném území, plochy rekreace jsou dále děleny na:
 - RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
 - RH – plochy staveb pro hromadnou rekreaci
 - RN – rekreace na přírodních plochách
 - SR – plochy smíšené obytné - rekreační
- Územní plán vymezuje plochy přeměny části stávajících rekreačních ploch individuální rekreace na trvale obytné plochy (stanovení podmínek a regulativů) v zastavěném území Senohrab. Nové plochy pro rozvoj individuální rekreace nejsou navrhovány.
- Územní plán navrhuje změnu využití území z plochy S (sport) a CR (cestovní ruch) na plochy rekreační na přírodních plochách (RN1, RN2). Jedná se o říční lázně a vodácké tábořiště umístěné v regionálním biocentru bez možnosti další výstavby;
- Územní plán vymezuje nové plochy pro ubytování a veřejné stravování (OM51) a plochy pro sport a rekreaci (OS52, ZV52, 53).
 - OM51 Nádraží** – občanské vybavení, komerční zařízení malá a střední (ubytování a veřejné stravování) – penzion. Orientační výměra: 0,03 ha
 - OM54** – rozšíření hotelu SEN o ubytovací kapacity a prostory pro wellness, fitness, saunu atp.
 - ZV52, 53** – využití a obnovení stávajících ploch pro rekreaci a sport (hřiště, cvičení v přírodě, dětská hřiště aj.)
 - OS52 Hrušov** - občanské vybavení, tělovýchovné a sportovní zařízení; sportovní a rekreační plochy, zázemí – šatny a umývárny do 30 míst, ubytování do 25 míst, 5 pracovních míst. Orientační výměra: 1,24 ha
- Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, s veřejnou a parkovou zelení.
- Rozvoj pro chatovou zástavu není navržen. U dvou chatových lokalit v oblasti Na dýmáku a v údolí Mnichovky jsou lesní oplocené pozemky zařazeny do plochy s možností odnětí plnění funkcí lesa.
- Vyloučena je možnost zahušťování zastavěného území stavbami a výrobky plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky.
- Územním plánem jsou respektovány cyklotrasy Krajem Josefa Lady č. 0030 a 0020, turistické trasy a Naučná stezka Vodnické vycházky.
- V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz podmínky využití ploch - kap. f).
- Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

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

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

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

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1 OBECNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽÍVÁNÍ PLOCH

- 1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. v platném znění vyhl. č. 458/2012 Sb. jako:
 - podmínky pro využití ploch s určením
 - hlavní využití (převažující účel využití pokud je možno jej stanovit, je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoliv z nich)
 - přípustné využití (přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout neúnosně využití území nebo potlačit hlavní využití, bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch)
 - podmíněně přípustné využití (nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutné prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití)
 - nepřípustné využití (nelze v dané ploše povolit; pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné)
 - podmínky prostorového uspořádání včetně případných podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
 - novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
 - úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání
 - stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat; případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
 - výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených
- 2) Podmínkou pro realizaci obytných staveb a staveb občanské vybavenosti je jejich povinné napojení na veřejnou splaškovou kanalizace a na rozvod pitné vody ve všech částech území. Využití rozvojových ploch je zásadně podmíněno stávající kapacitou ČOV. Po jejím vyčerpání je nutné provést navýšení kapacity včetně modernizace technologie, jinak nesmí být další rozvojové plochy zastavovány. Nejsou povoleny malé domovní čistírny. Výrobní a skladové stavby mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě inženýrských sítí.
- 3) Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy. V případě přístaveb rekreační nebo obytné zástavby na parcelách sousedících s lesními pozemky (PUPFL) musí být vždy umístěny na straně od lesa, nesmí být umístěny směrem k lesním pozemkům. Pokud je zastavitelná plocha v ochranném pásmu lesa, musí být stavba nebo oplocení umístěno min. 15 m ve vzdálenosti od kraje lesa. Toto pásmo je určeno pro zeleň, je nezastavitelné.
- 4) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků a nádrží musí zůstat vždy volný neoplocený pruh minimální šířky 6 m u bezejmenných přítoků, 8 m u Mnichovky a vodních nádrží a 10 m u Sázavy jako významného vodního toku, případně dle podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny.
- 5) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení typu věží, stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů.
- 6) 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.
- 7) Jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby. Při použití fotovoltaických panelů na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s památkově chráněnými a významnými stavbami.
- 8) V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umístování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů a v plochách pro individuální rekreaci.

- 9) 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 dopravu a těžbu nerostů (dle § 18 stavebního zákona č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů).
- 10) V celém území bude probíhat zástavba formou solitérních RD a dvojdomků, intenzivnější formy zástavby (řadová, hnízdová) mohou být umístěny po ověření vhodnosti urbanistickou studií pouze v plochách Bi52 Pod Ježovem a Bi60 Nad žlábkou pouze při souhlasu obce a dotčených orgánů.
- 11) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a tvar veřejných prostranství a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny v rámci zpracovávaných územních studií nebo při zpracování dokumentace pro územní řízení.
- 12) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.
- 13) Likvidace dešťových vod: pro RD a ostatní menší stavby v prolukách – zásadně musí být zvýšený odtok výstavbou zadržěn a likvidován (vsak, odpar, zálivky, využití v domácnostech, aj.) na vlastních pozemcích. Výstavbou nesmí být měněny odtokové poměry místa a oblastí.
- 14) 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.
- 15) 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).
- 16) V nezastavěném a nezastavitelném území je zakázáno umístování reklamních zařízení větších než 1 x 0,7 m, jak ve formě stabilních prvků, tak ve formě mobilních zařízení.
- 17) Dělení 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.
- 18) V celém řešeném 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 (tj. vlivy nad určené limity ČSN platných předpisů a vyhlášek) nesmí překročit hranice řešeného pozemku ani při možnosti povolení výjimek z daného předpisu
 - d. jakékoliv překročení limitů i povolené nesmí přesáhnout hranice pozemku mimo ploch umístěných u komunikace I/3, a u železničního koridoru (zde jen směrem do plochy této komunikace a jejího ochranného pásma, nikoliv směrem do plochy staveb a pozemků chráněných prostor)
- 19) Opatření na ochranu ovzduší a před nepříznivými účinky hluku
 - a. při povolování staveb prověřit možnost realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území rozptylovými studiemi s návrhy konkrétních opatření

- b. Při posuzování záměrů v dalších stupních dokumentace, které by mohly zvyšovat prašnost v území, je třeba přijmout opatření k minimalizaci těchto vlivů (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na technických plochách a plochách drobné výroby atp.)
 - c. Pro konkrétní návrh dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov. Na základě řešení hlukové situace (výpočtů) řešit konkrétní hluková opatření.
 - d. V případě, že by na plochy výroby a skladování nebo na plochy komerční občanské vybavenosti byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy, bude třeba vliv na akustickou situaci hodnotit v rámci povolovacích procesů jednotlivých záměrů
 - e. Ve všech plochách zastavitelných a zastavěných v blízkosti nebo v ochranném pásmu komunikace I. a III. třídy a dálnice D1 musí být prokázáno při návrhu výstavby nebo změnách dokončených staveb dodržení hlukových limitů uvnitř i vně staveb v chráněných prostorech. Prokázání splnění bude doloženo hlukovou studií a případným návrhem protihlukových opatření v dalších stupních dokumentace. Pokud ani s navrženými protihlukovými opatřeními nebudou splněny limity hluku v chráněných prostorech, bude záměr přepracován nebo nebude zástavba tohoto druhu realizována. Pokud bude nutné protihluková opatření realizovat, hradí je a zajišťuje stavebník na své náklady.
- 20) Chov hospodářského zvířectva je nepřipustný v nových a stávajících lokalitách bydlení nebo individuální a hromadné rekreace označených BI, BH, RI, SR.
- 21) V celém katastrálním území Senohraby nejsou povoleny stavby pro těžký a chemický průmysl, energetiku, skladové areály nebo kombinovaná logistická centra.
- 22) Ve všech plochách podél koridoru pro přestavbu / rozšíření silnice I/3 jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury jako přípustné stavby související s VPS ZÚR SK DO15.
- 23) V zastavěném a zastavitelném území (tj. k.ú. Senohraby) je přípustná výstavba rodinných domů (RD) s nejvýše dvěma bytovými jednotkami a jedním společným vchodem do RD, napojení na veřejné prostranství (komunikaci) pozemku může být pouze jedno.
- 24) V zastavěném a zastavitelném území (tj. k.ú. Senohraby) je přípustná výstavba dvojdomů jen s omezením počtu bytových jednotek na jednu bytovou jednotku v každé polovině dvojdomu.“
- 25) Stavby rodinných domů v zastavěném a zastavitelném území (tj. k.ú. Senohraby) mohou být užívány jen pro trvalé bydlení, specifické formy bydlení nejsou přípustné ani dočasně. Zejména nejsou přípustné ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy, skupiny chat vybavené pro poskytování veřejného ubytování, mobilní domy aj.
- 26) V zastavěném a zastavitelném území (tj. k.ú. Senohraby) se stanovuje povinnost pro nové stavby, změny staveb spojených s rozšířením zastavěné plochy a pro převod objektů z rekreačních staveb na trvale obytné zřídit na pozemku souvisejícím s objektem povinně nádrž na dešťové vody v návaznosti na zastavěnou plochu takto:
- do 120 m² zastavěné plochy – nádrž min. 4,0 m³
 - do 180 m² zastavěné plochy – nádrž min. 5,0 m³
 - do 300 m² zastavěné plochy – nádrž min. 7,0 m³
 - nad 300 m² zastavěné plochy – na každých 50 m² zvětšit nádrž o 1,0 m³
- Zadržené dešťové vody je možné použít pro zálivku, malé vodní nádrže a bazény, splachování WC aj. Nádrže vždy musí být opatřeny regulovatelným vypouštěním a následujícím zasakováním přebytku vod, pokud to není možné z hydrogeologických důvodů, musí být odvod vod jiným způsobem odsouhlasen dle platných předpisů dotčenými orgány a obcí.
- 27) V aktivní záplavové zóně záplavového pásma Mnichovky nesmí být umístovány žádné stavby a zařízení s výjimkou vodních děl a nezbytných staveb technické a dopravní infrastruktury. Nesmí zde být zřizováno oplocení, živé ploty a jiné překážky.

F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro všechny funkční plochy platí, že nepřipustné využití je jakékoliv jiné využití (stavby, činnosti, zařízení) 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 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)

Upřesňující podmínky:

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

Bi – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové a ochranné zeleně
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- samostatné objekty občanské vybavenosti (maloobchody, služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu, sociální, zdravotní a rehabilitační služby), ale pouze v rozsahu objektu 1RD.
- 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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

- 6,0 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 m² 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:

- 65 % plochy pozemku u RD
- 40 % plochy pozemku u občanské vybavenosti a administrativy

PARKOVÁNÍ:

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

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 20 % rozsahu hlavního využití
- nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C, vždy obousměrné a s veřejnou zelení
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání může zůstat zachována
- pro případné uplatnění dvojdomků je minimální 1 parcela 500 – 600 m²
- stávající plochy pozemků a zahrad vymezené Hranicí vilové zástavby z 1. pol. 20. st. nesmí být děleny, 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 nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- v plochách Bi51, Bi52, Bi56, Bi59 musí být oplocení nebo stavba umístěna 15 m od okraje lesa
- v ploše regionálního biokoridoru RK 1288 v lokalitě Bi4 není povoleno žádné zkapacitňování stávajících staveb (dostavby, nástavby, přestavby), nejsou povoleny žádné nové stavby bydlení resp. rekreace
- v ploše regionálního biokoridoru RK 1288 platí podmínky pro využití území jako pro plochy ÚSES

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- stávající výška objektů musí být zachována a nesmí být zvyšována (měřeno od rostlého terénu v nejnižším bodě)

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- zastavěnou plochu objektů zachovat

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb je do 15 % rozsahu hlavního využití
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m

- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- v ploše regionálního biokoridoru RK 1288 v lokalitě BV1 není povoleno žádné zkapacitňování stávajících staveb (dostavby, nástavby, přestavby), nejsou povoleny žádné nové stavby bydlení resp. rekreace
- v ploše regionálního biokoridoru RK 1288 platí podmínky pro využití území jako pro plochy ÚSES

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
- součástí objektu mohou být prostory pro místní občanskou vybavenost (maloobchod, veřejné stravování – občerstvení)

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

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 m², nebo stávající

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

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

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- nesmí být prováděna intenzifikace zástavby na stávajících pozemcích výstavbou dalších objektů nebo přístavbami, dostavbami a nástavbami nad stanovené limity
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- v ploše regionálního biokoridoru RK 1288, regionálního biocentra RC 964, plochách ÚSES a VKP včetně ochranného pásma lesa není v lokalitách Ri povoleno žádné zkapacitňování stávajících staveb (dostavby, nástavby, přestavby), nejsou povoleny žádné nové stavby rekreace

- v plochách regionálního biokoridoru RK 1288, regionálního biocentra RBC 964 a místního ÚSES platí vždy přednostně podmínky pro využití území jako pro plochy ÚSES
- pokud stávající objekty byly kolaudovány podle platných předpisů v době výstavby, je možné je ponechat, ale jakékoliv úpravy musí vyhovovat podmínkám funkčního a prostorového využití dle tohoto ÚP

RN – REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- využitelná je celá plocha RN pro hlavní využití

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 70 % plochy RN 1

Upřesňující podmínky:

- při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh minimální šířky 6 m (Kunický p.), šířky 8 m (Mnichovka) a u významných vodních toků 10 m (Sázava) případně dle podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny
- maximální rozsah přípustných ploch je 10 % hlavního využití
- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- plochy budou bez oplocení
- druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím
- vodácké tábořiště RN2 musí být zachováno včetně pobytové louky pro děti.
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- prostory pro občanskou vybavenost ve formě maloobchodních zařízení a služeb

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném území 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 20 % rozsahu hlavního využití
- na 1 pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- parkování návštěvníků může být řešeno v odpovídající docházkové vzdálenosti dle platných předpisů

- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- polyfunkční objekty mohou sloučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství na těchto pozemcích mohou být doplněna dětskými hřišti
- 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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

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 výšení dopravní zátěže v sídle
- pro bydlení je podmínkou předložení hlukové studie s vyhodnocením hluku z blízkých silnic v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 60 % plochy pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném i zastavitelném území min. 30 % plochy pozemku

- v zastavitelném území plochy OM 52 se stanovuje 25% plochy lokality

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- zastavěná plocha a výška objektu v lokalitě OM3 nesmí být zvětšována
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- nové a rekonstruované komunikace musí být vždy navrhovány s obousměrným provozem a oboustrannými chodníky s veřejnou zelení a alespoň na jedné straně (mimo zásobovací komunikace)
- polyfunkční objekty ploch mohou slučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- v ploše OM1, OM54 mohou být sportovní plochy a zařízení, pouze v této lokalitě se připouští výška staveb max. 14 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od původního rostlého terénu v nejnižším bodě nebo max. 12 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od původního rostlého terénu v nejnižším bodě
- v lokalitě OM 52 je povolen vjezd do lokality jen z kom. III/6301 a z krajinných důvodů je zde povolena max. výška 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě nebo max. 8 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě; minimální podíl plochy zeleně je 25 % s tím, že zároveň platí podmínka, že na západní, severní a jižní straně lokality musí být vysázena vysoká a střední izolační zeleň v souvislém pásu šířky min. 8 m nejpozději při kolaudaci nebo uvedení objektů do užívání
- mezi hotelem Sen a komunikací I/3 je možné realizovat místo stávající zástavby parkovací dům o max. výšce 2 nadzemní podlaží
- v lokalitě OM51 (přestavbové území) může také být stávající sběrna, ale nesmí být dále rozšiřována
- pokud nebude plocha OM52 napojena na ČOV obce, musí být záměr předložen orgánu ochrany přírody dle z.č. 114/1992 Sb. (vliv na Natura 2000)
- v lokalitách OM52 a OM53 musí být výstavba koordinována s rozšířením silnice I/3
- do doby započetí užívání dokončené stavby I/3 dle ZÚR SK se ve vymezeném koridoru použijí vše pouze podmínky stanovené pro koridor DI, zatímco podmínky využití překryvných ploch (ZO52, ZO53, NSp, OM52, NZ-T) se použijí až po započetí užívání dokončené stavby

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy a hřiště pro tělovýchovu a sport

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- dětská hřiště
- veřejná zeleň včetně liniové
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- dopravní hřiště
- pobytová louka a veřejná zeleň
- samostatné objekty občerstvení do 50 m² plochy a max. výšky 4m v nejvyšším bodě stavby
- objekty zázemí sportu (šatny, hygienická zařízení, klubovny, administrativa)

- prostory pro údržbu ploch a sklady sportovních potřeb
- rehabilitační a relaxační zařízení (např. fitness centrum, wellness centrum)
- prodej a servis sportovních potřeb

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

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
- maximální zastavěná plocha 1 objektu může být v lokalitě OS52 – 400 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 50 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- v ploše regionálního biokoridoru RK 1288 platí podmínky pro využití území jako pro plochy ÚSES (lokalita OS52)
- objekty mohou být spojovány samostatnými chodbami nebo zastřešenými koridory
- v plochách OS1 i OS2 musí vždy zůstat minimálně 15% jako pobytová volně přístupná travnatá plocha
- v ploše OS1 musí být umístěno dětské hřiště a víceúčelové hřiště pro mládež
- plochy hřišť v lokalitě OS2 nesmí být zastavovány mimo umístění tribuny s vloženým zázemím šaten a prostor pro provoz hřiště, údržbu a osvětlení; maximální výška stožárů osvětlení je 7,5 m s tím, že nesmí svítit přímo do oken okolních nemovitostí
- v ploše OS2 na p.č. 356/1, 356/2 a 356/3 je možné provést přestavbu a dostavbu objektů (včetně jejich zbourání) a postavit nový objekt tělocvičny se šatnami, obchody a službami, případně garážemi; výška zástavby se stanovuje na max. 12 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu nebo 10 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu, pokud to sousední stavby z hlediska osvětlení a oslunění umožňují
- součástí sportovních ploch OS2 jsou i parcely 354/5 a 354/19, na parcele 354/19 musí zůstat zachována příjezdová cesta k RD
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby) mimo objektu sokolovny, která nadále zůstane místní dominantou a může být upravena dle potřeb sportovního využití

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních 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 i ostatní 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 vybavenost včetně stravování a ubytování za podmínky splnění podmínek prostorového uspořádání v plochách SV
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, pokud to místní podmínky umožňují

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- drobná zemědělská výroba samostatně hospodařících zemědělců včetně chovu hospodářského zvířectva mimo živočišné výroby
- nerušící výroba a výrobní služby
- řemeslná výroba
- servisy, opravy

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- historické jádro obce:
 - 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
- vilová zástavba z 1. pol. 20. st.:
 - 11,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě
 - 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě
- zástavba na hranici zastavitelného a zastavěného území navazující na volnou krajinu:
 - 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
 - 6,0 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 m² při dodržení limitu plochy zeleně

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

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

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 30 % rozsahu hlavního využití
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání, může zůstat zachována
- v plochách SV54, SV56 musí být oplocení nebo stavba umístěna 15 m od okraje lesa
- v ploše SV51 jako součásti historického jádra nejsou povoleny samostatné zemědělské objekty a objekty výroby; pozemky 5/3, 314/4, 314/3 mohou být využity pro SV pouze za splnění podmínky vybudování manipulačního prostoru a komunikací v šíři 8 m na severní a východní straně vodní nádrže a zároveň za podmínky rozšíření stávající ul. U rybníčku mezi parcelami 5 a 5/1, 5/3 na potřebnou šířku veřejného prostranství dle platných předpisů
- pozemek p.č. 345 je zastavitelný za podmínky, že bude prokázána dostatečná velikost pozemku (tj. odkoupení části pozemku p.č. 344 a scelení s pozemkem p.č. 345 v evidenci katastru nemovitostí)
- v ploše SV57 musí být oplocení vždy minimálně 6 m od břehů potoka
- v ploše SV58 je podmínkou využití pro bydlení předložení hlukové studie s vyhodnocením hluku z blízké silnice (nájezd na I/3) v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
- Využití plochy SV58 je podmíněno výsadbou ochranné a izolační zeleně nejpozději do začátku užívání stavby nebo kolaudace

SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A REKREAČNÍ

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 a soukromá zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 600 m² pro RD
- je povoleno dělení nebo scelování pozemků ať už se zástavbou rekreačních pozemků nebo dle katastru bez zástavby tak, aby rekreační pozemek zůstal vždy min. 500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- členění ploch a lokalit viz příloha textu
- historické jádro obce (lokalita SR4):
 - 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
- vilová zástavba z 1. pol. 20. st. (lokalita SR1):
 - 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
- ostatní rekreační zástavba na hranici zastavitelného a zastavěného území navazující na volnou krajinu (lokality SR2, SR3):
 - 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
 - 6,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

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

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- stávající chaty a rekreační objekty, které nebudou převáděny na trvalé bydlení, nesmí být intenzifikovány - nesmí být prováděny žádné nástavby, dostavby a přístavby mimo doplnění pouze přízemních hygienických zařízení o zastavěné ploše do max.8m²
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah pozemků podmíněně přípustných staveb může činit celkem do 15 % rozsahu hlavního využití
- není povolena výstavba nových chat a objektů individuální rekreace
- stávající komunikace (veřejné prostory) nesmí být zužovány a zastavovány, v jednotlivých lokalitách území bude upravena doprava systémem obytných zón, event. jednosměrných ulic (komunikace typu C, D)
- v celém území je povolena demolice chat (individuálních rekreačních objektů)
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání, může zůstat zachována
- schéma vybraných pozemků, chat a lokalit pro převod na trvalé bydlení v RD viz příloha S1 Textové části
- převod na RD je možný pouze při splnění podmínek tohoto ÚP, není povinný

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cyklistické trasy a stezky (mimo silnici I/3)
- parkoviště a odstavné plochy a stání (mimo silnici I/3)
- technická infrastruktura (vedení sítí a technických zařízení na nich)
- zastávky autobusů a obratiště
- dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
- dopravní (liniová) a izolační zeleň a to i na pozemcích a územích silnice I/3 a III/6031
- čerpací stanice pohonných hmot včetně občerstvení a hygienického zázemí
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- orientační systémy

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna v rámci územních řízení

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- minimální šířka nových komunikací typu C je 10 m vždy s pásem zeleně
- minimální šířka nových komunikací typu D je 9 m s jednostrannou nebo vystřídanou zelení (jednosměrně 6,5 m)
- minimální plocha zeleně na parkovišti DS53 je 15 % (mimo plochy ZO60), u parkoviště DS52 a DS54 se neurčuje
- u stávajících komunikací bude plocha zeleně určena dle využití veřejného prostoru zelení a dopravou (vozidlová, pěší)
- nové komunikace musí mít vždy jednostranný nebo oboustranný chodník
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být umístovány reklamy
- nové jednosměrné komunikace mohou být uplatněny pouze výjimečně, v odůvodnitelných případech

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- ve všech plochách podél koridoru DO51 pro přestavbu / rozšíření silnice I/3 jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury jako přípustné stavby související s VPS ZÚR SK DO15; tento koridor je vyznačen na Hlavním výkresu a v Koordinačním výkresu červeně šrafovaně
- stavba v koridoru pro umístění stavby pro rozšíření silnice I/3 (VPS ZÚR SK DO51), stavby s ní související a stavby tuto dopravní 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 dopravní stavby, pro které byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až započítání užívání dokončené stavby DO51 - I/3 dle ZÚR SK. Ve vymezeném koridoru se použijí doté doby pouze podmínky stanovené pro koridor DO51, zatímco podmínky využití překryvných ploch (ZO52, ZO53, NSp, OM52, NZ-T) se použijí až po započítání užívání dokončené stavby. Funkční využití území ploch koridoru DO51 zůstává stávající do doby zahájení užívání koridoru.
- V ÚP je koridor navržen v souladu se ZÚS SK a dle posledního upřesnění Ředitelství silnic a dálnic ČR z 17.7.2018 (Zn.: 17328-ŘSD-18-110). Ve směru do Benešova je hranice koridoru vedena 10 m vně hranice silničního pozemku, ve směru do Mirošovic po hranici silničního pozemku.
- stavby a oplocení nesmí být umístovány do prvků ÚSES
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- nová parkoviště musí být oddělena od obytné zástavby vždy zeleným pásem v případě, že stavba DS zasahuje do VKP nebo ÚSES, musí být vždy projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny z hlediska posouzení EIA
- parkoviště DS53 může mít maximálně 1 nadzemní a 1 podzemní podlaží; nadzemní podlaží může být maximálně v úrovni nájezdu na silnici I/3 nebo níže
- parkoviště DS53 je určeno pouze pro osobní automobily, nesmí zde parkovat jiná vozidla (autobusy, nákladní auta, stavební stroje atp.)
- parkoviště DS52 bude určeno jako záchytné parkoviště pro železniční zastávku – Senohraby (systém P+R)
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- pokud nebudou plochy DS53 a DS54 napojeny na ČOV obce, musí být záměr předložen orgánu ochrany přírody dle z.č. 114/1992 Sb. (vliv na Natura 2000)
- parkoviště DS54 musí být provedeno a zajištěné tak, aby nedocházelo ke splachům z jeho plochy do blízké vodoteče

DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- pro plochy zastávky, cest a parkoviště vyplynou potřeby stanovením spádového území, stejně tak pro zastavěnou plochu v rámci rozvoje dopravního systému a lze jej na pozemcích dráhy upravit v rámci územních řízení
- pro plochy lesní a přírodní NSx platí podmínky uvedené v odstavci „NS – Plochy smíšené nezastavěného území“
- stávající výška hřebene nádraží nesmí být překročena u nových nebo rekonstruovaných objektů se šikmými střechami, výška hlavní římsy nesmí být překročena u nových nebo rekonstruovaných objektů s plochými střechami
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- v ochranném pásmu silnice I/3 a koridoru pro její přestavbu lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Ředitelství silnic a dálnic, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků
- v ochranném pásmu železnice lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků

Ti – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- parkování pouze potřebné techniky a vozového parku

Upřesňující podmínky:

- v ploše regionálního biokoridoru RK 1288 platí podmínky pro využití území jako pro plochy ÚSES
- objekty je možné spojit samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pozemek může být oplocen z bezpečnostních důvodů do výšky 2,1 m průhledným oplocením
- po obvodu pozemků musí být vysázena střední a vysoká zeleň v min. šíři 3 m před uvedením do provozu na objektech ani jejich oplocení nesmí být umístovány reklamy
- v případě, že stavba zasahuje do prvků VKP nebo ÚSES, musí být vždy projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny v rámci zjištění 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 řece Sázavě pod přítokem Mnichovického potoka z hlediska ekologických nároků velevrubu tupého a hořavky duhové
 - 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.

TX – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TECHNICKÉ ZÁZEMÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- provozní plochy a objekty pro údržbu obce včetně šaten a hygienického zázemí pracovníků
- hasičská zbrojnice včetně technického a provozního zázemí

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- skladové objekty pro údržbu území
- garáže techniky pro údržbu území, dílny a plochy pro opravy
- plochy pro umístění kontejnerů pro tříděný odpad
- mezideponie biologického materiálu a odpadu z obce včetně tříděného odpadu
- související technická a dopravní infrastruktura
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi
- ochranná a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury
- přechodné ubytování a stravování

- maloobchod a služby

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
- při návrhu jakékoliv stavby musí být prokázáno splnění hlukových a imisních limitů v chráněných prostorech staveb vzhledem k blízkosti silnice I/3

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě
- max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- neurčuje se

Upřesňující podmínky:

- potřeba ploch pro stanoviště kontejnerů na tříděný odpad a jejich umístění v obci bude posouzeno a případně navrženo v rámci územních studií a územních řízení
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- pouze pro věž na sušení hadic u hasičské zbrojnice je povolena max. výška do 16 m nad rostlým terénem. Věž se může stát místní dominantou, je nutné kvalitní architektonické a konstrukční zpracování stavby s ohledem na charakter zástavby sídla a krajinné prostředí.
- pro stávající plochu TX1 obce platí zpřesněná regulace:
 - max. zastavěná plocha 30 % plochy pozemku
 - minimální plocha zeleně 40 % plochy pozemku (parcely č.p. 355/2 a st. 694)

VD – PLOCHY VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

- bydlení majitelů nebo nájemců ploch a objektů

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek
- ochranná i izolační zeleň ZO56 na hranici s obytnou zástavbou Bi7 musí být vysázena nejpozději při uvedení stavby do provozu
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- výstavba na ploše VD51 musí být koordinována s rozšířením silnice I/3

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura ve formě podzemních vedení
- dopravní infrastruktura ve formě účelových komunikací místního významu a parkování
- pěší a cyklistické trasy a stezky
- dětská hřiště
- hřiště pro míčové hry
- vodní nádrže a prvky
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- městský mobiliář včetně prvků drobné architektury (přístřešky, pergoly, sochy, kašny, altány)
- informační stavby a zařízení (dopravní, turistická, místní, naučná)
- hygienické zařízení
- technické stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu
- veřejné osvětlení
- místo pro tříděný odpad v mobilních nádobách

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- veřejná parkoviště

Podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustného využití může činit maximálně do 25 % rozsahu hlavního využití

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- PV51 ul. U Transformátoru – 2600.m²
- PV52 ul. Hlavní – 5200 m²
- PV53 ul. Krátká – 2700 m²
- PV54 neobsazeno
- PV55 ul. Školní – 1700 m²

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 50 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- pouze parkovací místa návštěvníků dle platných předpisů včetně parkovacích míst pro zdravotně postižené

Upřesňující podmínky:

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

ZV – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cykloturistické trasy
- městský mobiliář včetně přístřešků, altánů, pergol, schodišť, soch a prvků drobné architektury
- zařízení místního informačního systému
- dětské hřiště
- pobytová louka
- hřiště pro míčové hry, kombinované hřiště
- vedení inženýrských sítí pod zemí
- technické stavby na inženýrských sítích

- vodní plochy
- hygienická zařízení

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- ZV51 neobsazeno
- ZV52 ul. U Tunelu I - 400 m²
- ZV53 U nádraží (ul. Hlavní) – 5500 m²
- ZV54 U tunelu II – 1500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 10 m² hygienická zařízení
- max. 25 m² přístřešky, altány, odpočívadla

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 75 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- pouze v rozsahu přípustného využití

Upřesňující podmínky:

- ve stávající ploše veřejné zeleně u kapličky může být proveden altán nebo pergola do 60 m² a parkování do 6 stání u Hlavní ulice včetně zastávky autobusů
- v plochách ZV stávajících i nových mohou být umístěny protihluková zařízení a stěny z přírodně blízkého materiálu, mohou být provedeny terénní úpravy
- plochy musí zůstat bez oplocení
- plochy mohou být terénně upraveny, veřejná zeleň bude mít formu parku nebo lesoparku a může zde být provedeno veřejné osvětlení
- výsadbu provádět převážně z lokálně původních druhů keřů a stromů
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- pro plochy ZV53 a ZV54 je možné upřesnit rozsah ploch dle smlouvy mezi obcí a ČD

ZS – ZELENĚ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

Podmínka:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- stávající plochy nedělit
- nebezpečné plochy schopné vsakování dešťových vod, nesmí být zmenšeny pod 85 % stávajících ploch nezastavěných souvisejících pozemků jednoho majitele
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území
- oplocení nových zahrad nesmí být umístováno 15 m od okraje lesa
- oplocení zahrad musí respektovat regionální biokoridor v údolí Mnichovky a ostatní lokální biokoridory
- 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
- protihluková zařízení (terénní úpravy a stěny) vložené v zeleni
- pěší cesty a cyklistické trasy, event. naučné stezky
- zařízení místního informačního systému
- technické stavby a zařízení na inženýrských sítích
- městský mobiliář včetně přístřešků a altánů
- dopravní infrastruktura - rozšíření komunikace I/3
- zasakování dešťových vod

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna při návrhu výsadby, stanovuje se pouze šířka pásu 6 – 10 m podél zástavby a podél cest – 4 - 6 m mimo plochy ZO60, kde musí být min. šířka 8 m
- max. plocha zastavěná altánů a přístřešků – do 16 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTŮ:

- 4,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu 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:

- plochy ZO52 a ZO53 a ostatní plochy silničních pozemků silnice I/3 jsou součástí ploch DS a platí pro ně pravidla jako pro plochy dopravní infrastruktury silniční DS
- do doby započetí užívání dokončené stavby I/3 dle ZÚR SK se ve vymezeném koridoru použijí vše pouze podmínky stanovené pro koridor DI, zatímco podmínky využití překryvných ploch (ZO52, ZO53, NSp, OM52, NZ-T) se použijí až po započetí užívání dokončené stavby

- 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, krajnotvornou a okrasnou a s vodohospodářským využitím

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (byliny), keři a vysokou zelení
- zachování říčních lázní (přírodní koupaliště na Sázavě), včetně stávajících objektů a vybavení
- rekreační vodácký sport a kemp Poddubí – Outdoor centrum

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

Podmínky:

- nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě nebo území
- nesmí 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 6 m od břehové čáry koryta vodních toků a ploch, u významných toků a ploch 8 - 10m (resp. od hranice parcely koryta).
- žádné oplocení nesmí být umísťováno do průtočného profilu

Podmínky prostorového uspořádání

- rozsah ploch VV51 a VV52 a jejich přesné umístění může být upraveno na základě hydrogeologického průzkumu a požadavků dotčených orgánů
- umožnit přístup pro údržbu vodní ploch a toků, pásma 6 m, u drobných vodních toků, u významných vodních toků a nádrží 6 – 8 m

NZ, NZ-T – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zemědělská produkce a výroba na pozemcích zemědělského půdního fondu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- ve volné krajině lze připustit pro obhospodařování zemědělské půdy, zejména 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
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně (segregační) zeleně ZO
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- všechny stavby a činnosti kromě staveb a činností uvedených v hlavním a přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání

- do doby započetí užívání dokončené stavby 1/3 dle ZÚR SK se ve vymezeném koridoru použijí vše pouze podmínky stanovené pro koridor DI, zatímco podmínky využití překryvných ploch (ZO52, ZO53, NSp, OM52, NZ-T) se použijí až po započetí užívání dokončené stavby
- 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 m²
- ostatní přípustné stavby mohou mít maximální výšku 4 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu a zastavěnou plochu max. 30 m²
- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí elektrických ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny, vždy musí být zachována průchodnost území pro obyvatele a všechny druhy zvířat. Zajištění průchodů je povinen zajistit majitel pozemků nebo nájemce
- hospodaření na zemědělských a zvláště u ploch ÚSES – omezit hnojení dle pravidel hospodaření ve zranitelných oblastech (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu č. 262/2012 Sb.)
- změna kultury z orné půdy na pastviny a naopak mimo prostory VKP jsou povoleny
- na plochách NZ-T se navrhuje z důvodu vysokého spádu a vodní eroze trvalé zatravnění a protierozní meze

NL – PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- lesy ochranné
- lesy zvláštního určení tj. lesy příměstské a rekreační
- 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) je, že nesmí dojít k poškození, ohrožení nebo případně zničení VKP.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- nesmí být na lesních pozemcích rozšiřovány a zkapacitňovány rekreační objekty ani objekty trvalého bydlení

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách ÚSES nesmí být narušena nebo omezena jejich funkce
- v plochách VKP musí být dodržena předepsaná péče

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Podmínky využití plochy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

pro vymezené plochy je stanoveny indexy:

- NSz - zemědělské
- NSp - přírodní
- NSv - vodohospodářské
- NSb - břehové, mezové porosty a ostatní liniová zeleň
- NSl - lesní liniová
- NSpl - lesní, přírodní
- NSx - lesní, přírodní na pozemcích Českých drah

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- pobyťová 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 účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky 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
- plochy interakčních prvků IP mohou být zvětšeny, nesmí být v žádném případě zmenšeny
- Pro plochy NSx samostatné podmínky využití:

Hlavní využití : - plochy přírodní s porostem lesního typu

Přípustné využití: - stavby a zařízení pro zařízení železniční dopravy

- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura typu účelové komunikace, pěší cesty a
- cyklostezky s přírodě blízkým povrchem

Nepřípustné využití : - všechny stavby a činnosti kromě staveb a činností uvedených v hlavním a přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- stávající rekreační objekty na pozemcích ČD 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:

- všechny stavby a činnosti kromě staveb a činností uvedených v hlavním a přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální celkový rozsah podmíněně přípustného využití včetně drobných staveb je do 5 % hlavního využití v lokalitě
- do doby započítání užívání dokončené stavby 1/3 dle ZÚR SK se ve vymezeném koridoru použijí pro všechny plochy pouze podmínky stanovené pro koridor DI (rozšíření silnice I/3, zatímco podmínky využití překryvných ploch (ZO52, ZO53, NSp, OM52, NZ-T) se použijí až po nehom současně započítání užívání dokončené stavby
- pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
 - max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch
 - max. výška zástavby 3,5 m od rostlého terénu v nejnižším bodě od rostlého terénu
- v celém území je zákaz oplocování mimo vyjmenované plochy
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace

ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

RBC – regionální biocentrum

PŘÍPUSTNÉ:

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

PODMÍNĚNÉ:

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

NEPŘÍPUSTNÉ:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné

RBK, LBK – regionální nebo lokální biokoridor

PŘÍPUSTNÉ:

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

PODMÍNĚNÉ:

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

NEPŘÍPUSTNÉ:

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

IP – interakční prvek

PŘÍPUSTNÉ:

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

PODMÍNĚNÉ:

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

NEPŘÍPUSTNÉ:

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

ME – MEZE

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MINIMÁLNÍ HLOUBKA PRŮLEHU:

- 30 – 50 cm

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 90 % plochy meze

Upřesňující podmínky:

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

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

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

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

Jsou vyznačeny jako:

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

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

TECHNICKÉ KORIDORY (společné trasy dopravy a technických sítí)

- WT 1 - technický koridor pro místní komunikaci a inženýrské sítě – lokality Bi60,

KORIDORY A PLOCHY PRO DOPRAVU

- WD 1 - rozšíření komunikace I/3 Mirošovice – Benešov dle ZÚR SK (DO 15)
- WD 2 - pěší a cyklistické propojení ul. Nad Stráněmi a ul. Na Pískovně
- WD 3 - pěší propojení ul. Na Požáru a U Hrušova
- WD 4 - místní komunikace, propojení ul. Sázavská a ul. U Hrušova s využitím části stávající lesní cesty
- WD 5 - úprava ul. U Rybníčku a okolí vodní nádrže

KORIDORY A PLOCHY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- WTi 1 - Rozšíření stávající čistírny odpadních vod TI51
- WTi 2 - neobsazeno

- WTi 3 - Přeložka VN 22 kV v lokalitě BI60
- WTi 4 - Nová trafostanice TS15 pro lokalitu Bi51, Bi 52, Bi61, OM54, SV51
- WTi 5 - Nová trafostanice TS16 pro lokalitu OM52
- WTi 6 - Nová trafostanice TS17 pro lokalitu Bi60
- WTi 7 - Nová trafostanice TS18 pro lokalitu OS52
- WTi 8 - Koridor trasy VN 22 kV (napojení trafostanice TS 18). Vedením nesmí dojít k dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa.

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní systém ekologické stability

- WU 1 - Nadregionální biokoridor NK 61 Štěchovice - Chraňbožský les
- WU 2 - Regionální biokoridor RBK 1288 Hláska - Tojček
- WU 3 - Regionální biocentrum RBC 964 Hláska
- WU 4 - Lokální biokoridor LBK 26 Na Hájku
- WU 5 - Lokální biokoridor LBK 27 U Pětihost
- WU 6 - Interakční prvek IP1 V žlábkách
- WU 7 - Interakční prvek IP2 Na Jablonce (u jihozápadní hranice katastru)
- WU 8 - Interakční prvek IP3 Vávrův palouk

Opatření ke zvyšování retenčních schopností území a protizáplavová opatření

- WR 1 - Retenční nádrž dešťových vod VV51 u PV51 (ul. U Transformátoru)
- WR 2 - Retenční nádrž dešťových vod VV52 v údolí Vávrova palouku
- WR 3 - Protizáplavové opatření Pod Vrškem ZO59 na ochranu proti přívalovým dešťovým vodám z komunikace III/3352

- WME 51 Na plácku, protierozní mez
- WME 52 Na plácku, protierozní mez

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

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

H.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÁ ZELEŇ

- PV1 Veřejné prostranství PV51 ul. U Transformátoru
 - předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemcích p.č.: 319/1, 321, 263/1 – část, k.ú. Senohraby

- PV2 Veřejné prostranství PV52 Na Bejlovech
 - předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 359/24, k.ú. Senohraby

- PV3 Veřejné prostranství PV53 ul. Krátká
 - předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 132/1, k.ú. Senohraby

- PV4 neobsazeno

- PV5 Veřejné prostranství PV55 ul. Školní
 - předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 68/29, k.ú. Senohraby
- PV6 neobsazeno
- PV8 Veřejná zeleň ZV53 U nádraží (Hlavní ul.)
 - předkupní právo ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č.: 510/16, k.ú. Senohraby
- PV9 Veřejná zeleň ZV54 U tunelu II
 - předkupní právo ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 510/16, k.ú. Senohraby

H.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- PO1 Občanská vybavenost - školství, zdravotnictví, sociální služby, správa obce OV51
 - předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Senohraby
 - plocha je vymezena na pozemku p.č. 359/24, st.p.č. 77 k.ú. Senohraby

I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje vyplynula potřeba zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. (tzv. SEA). Zároveň Krajský úřad nevyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast systému Natura 2000. Krajský úřad nenavrhl ani 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 zapracováno do ÚP dle souhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k této dokumentaci

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

ÚZEMNÍ PLÁN SENOHRABY

1. VÝROKOVÁ ČÁST

TEXTOVÁ ČÁST ÚP (VÝROK)		str. 75
GRAFICKÁ ČÁST		
1.2. Základní členění území	1 : 5 000	8 FA4
1.3. Hlavní výkres	1 : 5 000	8 FA4
1.4. Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000	8 FA4
1.5. Koncepce veřejné infrastruktury - doprava	1 : 5 000	8 FA4
1.6. Koncepce veřejné infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000	8 FA4
1.7. Koncepce veřejné infrastruktury – energetika a komunikační sítě	1 : 5 000	8 FA4
1.8. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000	8 FA4

2. ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ		str. 128
GRAFICKÁ ČÁST		
2.2. Koordinační výkres	1 : 5 000	10 FA4
2.3. Výkres širších vztahů	1 : 50 000	9 FA4
2.4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000	8 FA4

ČÁST 2

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

Vymezení těchto ploch a koridorů nebylo vyžadováno obcí ve schváleném zadání ani nevyplynulo z dalších požadavků při zpracování a projednávání ÚP.

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

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

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

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

US 1 – POD JEŽOVEM:

- území tvoří funkční plochy Bi52, PV51, VV51
- cílem je řešení obytné zástavby městského typu a nového veřejného prostranství s vodní plochou, její návaznosti na místní komunikace
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - podkladem musí být polohopisné a výškopisné zaměření území včetně zjištění tras všech inženýrských sítí
 - podrobné řešení ploch a jejich návazností, parcelace
 - řešení typu zástavby (soliterní RD, dvojdomy řadová a hnízdová zástavba), dolůženežákresy do fotografií
 - důraz bude kladen na řešení veřejné zeleně a veřejného prostranství spolu s vhodným řešením napojení na stávající urbanistickou strukturu obce
 - hlavní komunikace bude kategorie C se šířkou 10 m
 - podrobné stanovení prostorových podmínek zástavby
 - návrh severní trasy přeložky vrchního vedení VN spolu s případnou úpravou nebo přemístěním TS1 do plochy Bi52 a event. umístění dalších trafostanic
 - návrh upřesní či upraví pozici nové trafostanice spolu s jižní větví přeložky vrchního vedení VN
 - prověření hluku z komunikace I/3 a návrh případných opatření na základě hlukové studie
 - upřesnění velikosti a využití veřejného prostranství PV51
 - navržení napojení lokality Bi52 na ul. U Transformátoru, ul. Pod Ježovem a k Ježovu
 - vymezení průchodnosti území a pěších komunikací
 - prověření možnosti likvidace dešťových vod na základě hydrogeologického posouzení
 - řešení odtoku dešťových vod ze západního svahu do retenční nádrže VV51 a dále do bezejmenné vodoteče, volný průchod realizovat nejlépe pásem zeleně

- velikost a tvar retenční nádrže VV51 může být upravena dle výsledků hydrologického průzkumu a dle množství přívalových i běžných dešťových vod ze spádového území
- vymezí sběrné místo pro tříděný odpad
- v rámci plochy PV51 bude navrženo dětské hřiště a veřejná zeleň

US 2 – NAD ŽLÁBKY:

- území tvoří funkční plochy Bi60, ZO57
- cílem je řešení obytné zástavby městského typu a nového veřejného prostranství s vodní plochou, její návaznosti na místní komunikace
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - podkladem musí být polohopisné a výškopisné zaměření území včetně zjištění tras všech inženýrských sítí
 - parcelace řešení typu zástavby (soliterní RD, dvojdomy řadová a hnízdová zástavba), doložené zákresy do fotografií
 - dopravní obsluha uvnitř plochy včetně návaznosti na okolní lokality, hlavní komunikace bude typu C se šířkou veřejného prostoru 10 m
 - prověření hluku z komunikace I/3
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání
 - řešení návaznosti na sousední lokalitu Vávrův palouk a vymezení vůči LBK 27
 - upřesnění přeložky vrchního vedení VN a umístění nové trafostanice
 - prověří možnosti likvidace dešťových vod na základě hydrogeologického posouzení
 - vymezí sběrné místo pro tříděný odpad
 - řešení izolační a ochranné zeleně ZO57

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

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

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

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

PŘÍLOHA P-1

Prohlášení k ÚP Senohraby dle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí

a) Posouzení vlivů koncepce na životní prostředí bylo schváleno stanoviskem krajského úřadu Středočeského kraje 16.8.2022 pod č.j. 095426/2022 KUSK a je součástí Odůvodnění viz kapitola 7. Stanovisko a jeho podmínky jsou zohledněny v Odůvodnění ÚP:

- kapitola 6. – Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, včetně zpracování podmínek
- kapitola 9. – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Dále je promítnuto konkrétně do Textové (výrokové) části ÚP:

- kapitola C. – Urbanistická koncepce
- kapitola D. – Koncepce veřejné infrastruktury
- kapitola E. – Koncepce uspořádání krajiny
- kapitola F. – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

b) Koncepce ÚP Senohraby nebyla předmětem mezistátního posuzování podle § 14a.

c) ÚP Senohraby nebyl zpracováván ve variantách.

d) Účast veřejnosti na projednávání bylo zajištěné v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů včetně náležitostí opakovaného veřejného projednání.

e) Provádění koncepce ÚP Senohraby nemá nepředvídatelné významné negativní vlivy na životní prostředí nebo veřejné zdraví; dotčené orgány neuplatnily žádné podněty ke změně koncepce ve své působnosti.