

ÚZEMNÍ PLÁN PĚTIHOSTY – Změna č. 1

SROVNÁVACÍ TEXT ÚP a Změny č. 1

PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Pětihosty

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Vladimír Vávra
starosta obce

Otisk úředního razítka:

10/2023

SROVNÁVACÍ TEXT ÚP PĚTIHOSTY PO ZMĚNĚ Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

ČÁST 1

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	5
	b.1) Hlavní zásady celkové koncepce rozvoje obce	5
	b.2) Hlavní cíle rozvoje.....	5
	b.3) Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot	6
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
	c.1) Koncepce uspořádání sídla.....	8
	c.2) Funkční (plošné) uspořádání sídla	8
	c.3) Prostorové uspořádání sídla	11
	c.4) Uspořádání veřejných prostranství a sídelní zeleně	12
	c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	12
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	19
	d.1) Dopravní infrastruktura	19
	d.2) Technická infrastruktura	21
	d.2.1) pitná voda.....	21
	d.2.2.) kanalizace	22
	d.2.3) elektrická energie	23
	d.2.4) zemní plyn.....	23
	d.2.5) alternativní zdroje	23
	d.2.6) elektronické a komunikační sítě a zařízení	24
	d.2.7) nakládání s odpady	24
	d.3) Občanská vybavenost a veřejná prostranství.....	24
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	25
	e.1) Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na ZÚR a dříve zpracovanou dokumentaci	25
	e.2) Promítnutí koncepce do ploch s rozdílným způsobem využití (v nezastaveném území a stanovení podmínek pro změny jejich využití)	26
	e.3) Zohlednění produkční funkce krajiny	28
	e.4) Ochrana přírody a krajiny	29
	e.5) ÚSES.....	32
	e.6) Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	34
	e.7) Krajinné a krajinoformující prvky	35
	e.8) Vodní režim v krajině, protierozní opatření	38
	e.9) Opatření proti povodním a živelným pohromám	40
	e.10) Rekreace	41
	e.11) Dobývání nerostů, sesuvná území	42

f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	42
f.1)	Obecné podmínky pro užívání ploch	42
f.2)	Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití.....	45
	BH – Bydlení v bytových domech.....	45
	Bi – Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.....	46
	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské.....	48
	Ri – Rekreace – plochy staveb pro rekreaci.....	49
	RN – Rekreace na plochách přírodního charakteru.....	50
	OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	51
	OM – Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední.....	52
	OS – Občanské vybavení – sport a tělovýchova	53
	PV – Veřejná prostranství	54
	ZV – Veřejná zeleň – veřejná prostranství.....	55
	SV – Smíšené obytné - venkovské.....	56
	SK – Smíšené obytné - komerční.....	57
	DS – Silniční doprava – plochy a komunikace.....	59
	Ti – Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení	60
	TO – Plochy a stavby pro nakládání s odpady	61
	VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	61
	VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba.....	62
	VS – Smíšené výrobní plochy	64
	VV – Plochy vodní a vodohospodářské	65
	NZ, NZ-T – Plochy zemědělské	65
	NL – Plochy lesní.....	66
	NS – Plochy smíšené nezastavěného území	66
	ZO – Zeleň ochranná a izolační	68
	ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená.....	68
	NP – Plochy přírodní	69
	NPe – Plochy přírodní – ekodukt.....	70
	K - Meze.....	70
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 dle § 170 SZ.....	71
	g.1) Veřejně prospěšné stavby.....	71
	g.2) Veřejně prospěšná opatření	72
h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO dle § 101 SZ.....	73
i)	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ.....	74
j)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 1 ÚP A POČTU VÝKRESŮ	74

ČÁST 2.

2.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie	75
2.e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	77

ČÁST 3.

3/1 Vymezení pojmů pro účely tohoto územního plánu	77
3/2 Použité zkratky a pojmy	81
3/3 Seznam úprav ÚP ve Změně č. 1	82

OBSAH ZMĚNY Č. 1 ÚP PĚTIHOSTY

1. NÁVRH ZMĚNY		
1.1. Textová část		26 str.
1.2. Základní členění území	1 : 5000	8FA4
1.3. Hlavní výkres	1 : 5000	8FA4
1.4. Výkres veřejné prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000	8FA4
1.5. Výkres pořadí změn v území	1 : 5000	8FA4
2. ODŮVODNĚNÍ		
2.1. Textová část		56 str.
2.2. Srovnávací text Změny č. 1 ÚP a ÚP platného		83 str.
2.3. Koordinační výkres	1 : 5000	12FA4
2.4. Výkres záborů půdního fondu	1 : 5000	8FA4

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- 1. ZADAVATEL :** Obec PĚTIHOSTY
Pětihosty 41, 251 67 Pyšely
- Kraj : Středočeský (NUTS 3 – CZ 020)
- Okres : Praha východ (NUTS 4 – CZ 0209)
- Obec s rozšířenou působností : Říčany
- Pověřená obec : Říčany
- Obec Pětihosty : NUTS 5 – CZ0209 529656
- Správní území : katastrální území Pětihosty (747 491)
- Rozloha : 385 ha
- Části obce : Pětihosty
- 2. POŘIZOVATEL :** Obec PĚTIHOSTY
Pětihosty 41, 251 67 Pyšely
Odpovědná osoba: Zdeňka Klenorová
- 3. ZPRACOVATEL :** ALLCONS C.H.S. s.r.o.
projektční a inženýrská společnost
U Bulhara 1611/3, 110 00 Praha 1
- | | | |
|--|---|---------------------------|
| vedoucí projektant a urbanistická koncepce | : | ing. arch. Jaroslav Sixta |
| koncepce krajiny, ÚSES | : | ing. Milena Morávková |
| doprava | : | ing. Jan Špilar |
| kanalizace a voda | : | ing. Jaroslava Víznerová |
| el. energie, spoje | : | ing. Petr Vencí |
| zemní plyn | : | ing. Ladislav Laštovka |
| grafika a technické zpracování | : | ing. Dagmar Svobodová |

zakázkové číslo: PR-2021-073-CHS-00

4. PRÁVNÍ PŘEDPISY PRO ÚP PLATNÉ V DOBĚ ZPRACOVÁNÍ ÚP:

Právní předpisy upravující oblast územního plánování v říjnu 2022

- zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a po změně zákony č. 47/2020 Sb. a č. 403/2020 Sb.
- vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění po změně vyhláškou č. 13/2018 Sb.
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů a po změně vyhláškou č. 360/2021 Sb.

ČÁST 1

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Pětihosty je umístěno na jednom katastrálním území Pětihosty (747 491) o rozloze 385 ha s jedním sídlem Pětihosty, samostatným zemědělským dvorem Obora a několika lokalitami rekreační zástavby v krajině.

Zastavěné území sídla bylo vymezeno po doplňkových průzkumech a rozborech k **datu 31. 12. 2022** ~~31.3.2016~~, je znázorněno na výkresech č. 1.1. Výkres základního členění území a č. 1.2. Hlavní výkres urbanistické koncepce.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

b.1) HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Správní území Pětihosty je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Praha 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:

- vytvářet podmínky pro polyfunkční rozvoj obce
- nadále počítat s rozvojem obce jako příměstským sídlem při minimalizaci zásahů do krajinného rázu
- pro zlepšení životních podmínek v obci zásadně rozšířit občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu
- podporovat rozvoj pracovních příležitostí ve stávajících plochách i v nové zástavbě
- zlepšit ekologickou stabilitu území a krajinný ráz
- minimalizovat dopad rozšíření komunikace I/3 na obytné prostředí obce
- nezvyšovat zátěž území individuální rekreační zástavbou

Zástavba bude soustředěna do sídla Pětihosty, aby bylo účelně využito všech investic do území, které umožní zlepšení životních podmínek stávajícího sídla a předpokládaného nárůstu obytné zástavby. Žádná funkce a zástavba nebudou rozvíjeny ve volné krajině.

b.2) HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

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

- sídlo je navrženo jako kompaktní celek s využitím ploch mezi stávající zástavbou
- využití atraktivnosti území hlavně pro obytnou zástavbu a hromadnou rekreaci
- rozvoj obytné zástavby je svázán s rozvojem občanské vybavenosti
- nově jsou doplněny sportovní a rekreační plochy místního významu
- součástí řešení sídla jsou veřejná prostranství a veřejná zeleň
- jsou využity stávající plochy zemědělského areálu jako přestavbové území a jsou navrženy plochy pro vznik nových pracovních příležitostí a snížení vyjíždky za prací
- zásadně je doplněna technická infrastruktura (voda, kanalizace)
- jižní část území za hranicí regionálního biokoridoru a východní část území za komunikací I/3 jsou zachovány jako volná krajina
- jsou minimalizovány zásahy do přírodních prvků, jsou zachovány a rozvíjeny všechny části ÚSES, VKP, lesní porosty, rozšířené údolní nivy atp.

- je zvýšena prostupnost krajiny pro nemotorovou dopravu doplněním turistických a cyklistických cest
- je zvýšena prostupnost krajiny pro větší zvěř i pro lidi návrhem ekoduktu, který přemostuje hlavní bariéru území – silnici I/3 a zároveň napojuje lokální ÚSES na nadregionální biokoridor NK 61.
- je navrženo zvýšení ekologické stability území i protierozní opatření, rozšíření krajinných prvků ve formě stromořadí, alejí, výsadba lesů, zatravnění, ~~nová vodní nádrž~~ nové vodní nádrže a rekonstrukce Pětihostského rybníka
- zvyšuje se ochrana proti hluku a imisím z plánovaného rozšíření komunikace I/3
- zachovává se bez změn území východně od komunikace I/3 pro běžecký rekreační areál Vávrův palouk, jehož centrem jsou Senohraby
- je doplněna místní dopravní síť a inženýrské sítě dle potřeby
- v území z důvodu typu zástavby a krajiny nebudou navrhované žádné velkokapacitní výrobní a skladové areály
- vzhledem ke krajinnému rázu a kvalitě ZPF nebudou v území navrhovány velkoplošné zdroje ani výškové alternativní zdroje energie

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

Kaple se zvoničkou uprostřed stávající zástavby (bývalá náves) z pol. 19. století – zapsaná kulturní památka, číslo rejstříku ÚSKP 22720/2 – 4148. V rámci její ochrany je nutné zachovat a udržovat nezastavěnou plochu veřejné zeleně okolo ní.

Urbanisticky místně významná lokalita

Střed původní obce s kapličkou, zemědělskými usedlostmi a statky (č.p. 7, 12, 13, 15, 46, 24) jako doklad původního typu zástavby návěsí obce.

Architektonicky a historicky významné stavby

- č.p. 7 (parcela č. 7) – zemědělská usedlost zachovaná i s vjezdovou branou
- ~~č.p. 16 (parcela č. 6/1)~~ a č.p. 15 (parcela č. 5) – Pačesův statek (záměr na vybudování rehabilitačního, vzdělávacího a komunitního centra – obecně prospěšná společnost Centrum Pětihosty)
- č.p. 24 (parcela č. 3/3) a č.p. 13 (parcela č. 2) – navazující statky severně na Pačesův statek
- č.p. 12 (parcela č. 25) – statek naproti Pačesovu statku, severně od kapličky
- č.p. 37 (parcela č. 40) – zachovalá dispozice a částečně objekty původního osamocенého dvora ve východní části území – Dvůr Obora

Archeologické hodnoty

~~Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Z toho vyplývá, že v případě jakýchkoli 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.~~

Centrální a nejstarší část obce Pětihosty spadá dle Státního archeologického seznamu ČR do území předpokládanych archeologických nálezů (II. kategorie – území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%. Sem patří všechny sídelní útvary (obce s první písemnou zmínkou již ve středověku, kterých je převážná většina), území v těsné blízkosti ÚAN I. atd.)

- středověké a novověké jádro obce Pětihosty: ÚAN II, IDSAS - 11659, subtyp 2

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

b.3.2) CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ (VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA)

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

Dopravní infrastruktura

- komunikace I. třídy I/3 včetně ochranného pásma a koridor pro její rekonstrukce
- komunikace III. třídy III/6031 a III/0312 včetně ochranných pásem
- místní a obslužné komunikace stávající a navrhované
- veřejné prostory stávající a navrhované
- dopravní plochy pro parkování stávající a navrhované
- cyklistické trasy stávající a navrhované
- železniční trať č. 221 Praha – Benešov včetně ochranného pásma

Technická infrastruktura

- plynovody VVTL DN 700, VTL DN 500, VTL DN 80
- místní plynovod STL DN 80 včetně regulační stanice
- nadzemní vedení el. energie VVN 400 kV, VVN 110 kV
- místní síť el. energie 22 kV včetně trafostanic
- štolový přivaděč pitné vody Želivka včetně ochranných pásem (VODA Želivka a.s.)
- vodovodní přivaděč pitné vody pro Senohraby
- stávající vodní zdroje
- radiové komunikační spoje včetně ochranných pásem
- podzemní telekomunikační vedení
- čistírna odpadních vod a kanalizační síť
- zásobování pitnou vodou z centrálního zdroje, vodovodní řád a přivaděč pitné vody z vodojemu Peleška (skupinový vodovod Benešov – Sedlčany napojený na přivaděč Želivka)

Občanská vybavenost

- Obecní úřad
- Veřejná knihovna
- Hasičská zbrojnice
- dětské hřiště
- hřiště pro míčové hry
- pobytová louka a plocha pro koupání

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:

- ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les
- lokální systém ekologické stability vymezení v ÚP ve formě biokoridorů (LBK) a biocenter (LBC)
- významné krajinné prvky VKP ze zákona, evidované a navržené
- veškeré lesní plochy
- stávající a navržené plochy přírodní smíšené nezastavěného území (NS)

- navržené plochy zeleně veřejné (ZV), izolační a ochranné (ZO)
- obnovená vodní plocha VV 50 - Horka

Stávající hodnotné přírodní lokality, které je nutné zachovat:

- lesní porosty Na Hájku a přilehlé plochy zeleně včetně sadů
- lesní porosty Pačesův les a přilehlé louky
- lesní porosty a louky podél Zaječického potoka
- lesní porost Obora
- alej podél komunikace III/6031
- lesík Husinka
- severní část toku Hájeckého potoka s loukami, přilehlými břehovými porosty a Žlabským a Hájeckým rybníkem

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

c.1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA

- Sídlo Pětihosty bude nadále rozvíjeno jako jediné sídlo ve správním území jediného katastru. Nebude rozvíjena žádná jiná stávající ani nová lokalita zástavby v území.
- Územní plán je založen na rozvoji původního vesnického sídla jako polyfunkčního sídla s převahou bydlení, ale zároveň s rozvojem občanské vybavenosti a pracovních příležitostí.
- Rozvoj obce je limitován rozvojem nadřazené dopravní infrastruktury – komunikace I/3 Mirošovice – Benešov. V ÚP jsou proto navržené plochy obytné a občanské vybavenosti, s ohledem na rozšíření této komunikace dle ZÚR Středočeského kraje.
- Veškerá nová zástavba je navržena v přímé návaznosti na stávající zastavěné území.
- ÚP řeší oddělení historické zástavby a novodobé zástavby (po r. 1990) využitím prostoru pro chybějící občanskou vybavenost včetně sportovních ploch s využitím stávající vodní plochy jako přírodní plochy pro koupání.
- Nové plochy pro bydlení jsou ~~situovány hlavně okolo občanské vybavenosti a zároveň~~ **navrženy** jako spojující prvek novodobé a původní zástavby na západní a východní straně obce.
- **Severní část** stávající plochy zemědělského areálu jsou určeny jako přestavbové území pro různé druhy výrobního zaměření a servisů ~~se zachováním~~ **s možností zachování** živočišné a rostlinné výroby.
- **Jižní část plochy zemědělského areálu je nově určena jako přestavbové území pro smíšenou funkci komerčních zařízení s možností prodeje a servisů (OM52).**
- Stávající plochy zemědělského areálu jsou zároveň využity jako bariéra proti negativnímu vlivu rozšiřování komunikace I/3. Proto je také na severní straně navrženo doplnění této bariéry novými plochami drobné i řemeslné výroby (VD).
- Mimo vlastní sídlo je využití krajiny při zachování zemědělské činnosti na kvalitních půdách zaměřeno na zvýšení ekologické stability formou zvýšení podílu přírodních ploch, zvýšení retenčních možností území (obnova nádrží a návrh ~~nové vodní nádrže~~ **nových vodních nádrží**), protierozní opatření a doplnění ochranné, izolační a veřejné zeleně.

c.2) FUNKČNÍ (PLOŠNÉ) USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Podmínky pro funkční využití území nejsou stanoveny monofunkčně, ale vždy s možností využití ploch a staveb vícefunkčně (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 ~~i bydlení v rodinných domech venkovské~~ a částečně jsou navrženy i smíšené plochy obytné a komerční.

- Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
- 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.

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – městské a příměstské

~~Z-1-Bi 54~~ – jihovýchodně od Pětihostského rybníka jsou doplněny proluky mezi novou a historickou zástavbou s napojením ze stávající dopravní a technické infrastruktury

~~Z-2-Bi 50~~ – západně a severozápadně od komunikace III/6031, hlavní dopravní napojení a inženýrské sítě ze stávajících komunikací, pro lokalitu je nutné zpracovat územní studii US 2

~~Z-3-Bi 53~~ – lokalita Horka, nová lokalita včetně komunikací a inženýrských sítí spojující stávající a historickou zástavbu, je nutné zpracovat územní studii US 3

BI 53a a BI53b – lokalita Horka doplňující stávající zástavbu podél nové okružní místní komunikace s inženýrskými sítěmi a stromořadím

~~Z-10-Bi 51~~ – severovýchodně od obce a severně od komunikace III/6031, nová lokalita s novou dopravní a technickou infrastrukturou, je nutné zpracovat územní studii ~~US 4~~ **US 3**

~~Z-14-Bi 52~~ – jižně od komunikace III/6031, nová lokalita Měchurka s novými místními komunikacemi a technickou infrastrukturou, je nutné zpracovat územní studii ~~US 3~~ **US 4**

~~Z-12-Bi 55~~ **BI55a a BI55b** -v jihozápadní části obce, severně od komunikace III/6031, částečně připravená nová lokalita (parcelace a komunikace), nová dopravní a technická infrastruktura

~~Z-13-Bi 56~~ – v jižní části zastavěného území obce, využití stávající proluky, napojení na stávající komunikace a inženýrské sítě

SMÍŠENÉ OBYTNÉ A KOMERČNÍ PLOCHY

~~Z-5-SV 54~~ **SV 53** - nová lokalita západně od obce – Horka pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu, tj. bydlení spojené s podnikáním a občanskou vybaveností, nutná nová dopravní a technická infrastruktura, oddělení od obytné zástavby ulicemi a soukromou zelení

~~Z 19 SK 50~~ - nová lokalita východně od komunikace III/6031 pro bydlení spojené s drobnou výrobou, službami, napojení ze stávající komunikace a technické infrastruktury; přechodové území mezi zemědělským areálem (VZ 1 – VS 1) a obytnou zástavbou (Bi 52), bariéra proti hluku z komunikace I/3

Občanské vybavení

OV51 - pozemky v okolí obecního úřadu pro rozšíření obecního úřadu, umístění domova pro seniory, sociálních a zdravotních služeb

~~Z-15-OM 50~~ – lokalita Horka mezi novodobou a historickou zástavbou pro obchody, služby atp., která tvoří s veřejným prostranstvím (PV 51), druhou částí občanské komerční

vybavenosti (OM 51), sportovními plochami (OS 51) a veřejnou zelení (ZV 50) nové centrum (náves) Pětihost;

~~Z 16 OM 51 - druhá část občanské vybavenosti komerční v oblasti Horka, podmínky a funkce stejné jako u OM 50~~

OM 52 - jižní část zemědělského areálu určená pro občanskou vybavenost a komerční využití,

~~Z 17 OS 50 -~~ lokalita u Hájeckého rybníka pro rekreaci jako pobytová louka, místo rybolovu, občerstvení, event. koupání atp.

~~Z 18 OS 51 -~~ sportovní plochy a stavby veřejně přístupné mezi plochami historické a novodobé zástavby, tvoří spojení mezi těmito částmi a navazuje na stávající pobytovou louku pro koupání u Pětihostského rybníka

Další občanská vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umisťována v plochách obytné zástavby a smíšených plochách.

VÝROBA A PODNIKÁNÍ

- Výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity jsou soustředěny na východní straně obce u silnice I. třídy I/3 ve stávajícím zemědělském areálu a jeho okolí.
- ÚP využívá tyto výrobní plochy jako bariéru proti hluku a imisím z plánované rozšířené komunikace I/3.
- Stávající ani nové výrobní plochy nemají stanoveno pásmo hygienické ochrany, proto negativní účinky provozovaných částí nesmí překročit hranice těchto ploch, kde jsou umístěny.

~~Z 4 VD 50 -~~ rozšíření stávající plochy výroby a skladování na západní straně obce z důvodu potřebné plochy pro rozvoj stávající plochy drobné výroby a služeb

~~Z 21 VD 51 -~~ nová plocha u přemostění komunikace I/3 místní komunikací pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (zvýšení počtu pracovních míst, snížení vyjíždky za prací), využití zástavby jako bariéry proti hluku

Rekreace

- Územní plán podporuje zejména turistiku a nepobytovou rekreaci vzhledem k charakteru krajiny a možnostem zástavby.
- Je zachována cyklotrasa 0030 Pyšely – Pětihosty – Senohraby. Nově jsou navrženy stávající polní cesty jako místní cyklotrasa Zaječice – Pětihosty – Čtyřkoly, která by sloužila i jako turistická stezka.
- Všechny polní a místní účelové komunikace jsou zachovány.
- Pro rekreační účely a koupání je zachována a rozšířena pobytová plocha sportovní plochy u Pětihostského rybníka.
- Nově je navržena rekreační plocha u Hájeckého rybníka pro rekreační rybolov.
- Plně jsou respektovány zimní běžkařské trasy ve východní části k.ú. Pětihosty jako součást lyžařského areálu Vávrův palouk v Senohrabech.
- Pro agroturistiku je navrženo využití stávající plochy venkovského bydlení BV 2 a bývalého statku Obora VZ 2.
- Nová rekreační individuální zástavba není v ÚP navrhována, stávající plochy jsou stabilizovány, není však povoleno jejich zkapacitňování nebo rozšiřování. Stávající plochy individuální rekreace jsou stabilizovány v plochách RI 1, RI 2, RI 3, RI 4, RI 5.
- **RN 50 - nově navržená plocha pro rekreaci na plochách přírodních v okolí nového rybníka VV50 s pobytovou loukou a víceúčelovým i dětským hřištěm**

Doprava

- Územní plán zahrnuje do řešení území rozšíření komunikace I/3 dle ZÚR Středočeského kraje.
- **Nová pěší a turistická cesta podél Zaječického potoka po novém ekoduktu přes silnici I/3.**

c.3) PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a její celkový obraz.
- V zastavěných územích nebude zvyšována hladina (výška) zástavby ani zastavěnost území nad míru stanovenou stavebním zákonem a souvisejícími předpisy.
- Výška zástavby je navržena v novém centru obce a přilehlé zástavbě na max. 2 podlaží + využitelné podkroví, směrem do krajiny na okrajích zástavby je navržena pouze jednopodlažní zástavba (podrobněji viz kap. f).
- Stávající zástavba jakéhokoliv typu ve volné krajině nesmí být výškově ani plošně rozšiřována, s výjimkou staveb pro zemědělství.
- V oblastech nové výrobní zástavby nesmí být překročena stanovená výška zástavby (9 – 12 m, podrobněji viz kap. f), protože tvoří přechodový prvek mezi stávajícím zemědělským areálem, okolní krajinou a zástavbou obce.
- Nejvyšší objekt v zemědělském areálu – oc. stavba seníku může být kdykoliv demolován, nesmí být plošně ani výškově zvětšován, je závadou v krajině a v zástavbě obce. Na jeho místě může být samozřejmě realizován jiný objekt, ale pouze v rozsahu stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kapitola f).
- ~~▪ V území není povolena zástavba bytovými domy, je možné v rámci efektivního využití území realizovat mimo parcely ve styku s krajinou řadovou, hnízдовou, event. řetězovou zástavbu ve vybraných plochách, které budou prověřeny 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 soliterních RD event. dvojdomů; v lokalitách určených k ověření systému zástavby územními studiemi (US 2, US 3, US 4) je po prověření vlivu na krajinný ráz, dálkové pohledy na obec a vliv na okolní zástavbu obce možné navrhovat řadové rodinné domy do 5 objektů vcelku nebo hnízдовou zástavbu RD, částečně spojenou hospodářskými objekty nebo garážemi~~
- **nově vybudované solitérní rodinné domy budou mít pouze 1 bytovou jednotku s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno měřené napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1NP s využitým podkrovím u šikmých střech, nebo 1 NP a ustupující 2. NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech (Z1/11)**
- U nových výrobních objektů a objektů občanské vybavenosti musí být dodržena stanovená velikost zastavěné plochy jednoho objektu, je však možné je spojívat jednopodlažními krytými koridory nebo chodbami.

c.4) USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDLENÍ ZELENĚ

- Stávající veřejná zeleň je plně zachována v celé obci v současném rozsahu. Nově je doplněna veřejná zeleň podél komunikace III/6031 při průchodu obcí ve formě stromořadí nebo kombinované střední a vysoké zeleně (ZV 52, ZV 50). Stávající VKP 33 – dubová alej je v nově zastavitelných plochách zachována a rozšířena jako NSp 50.
- **V řešeném území jsou doplněna stromořadí podél nových místních komunikací (západní strana sídla).**
- 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.
 - stávající veřejná prostranství kolem památkově chráněné kapličky je plně zachováno včetně veřejné zeleně jako klidové, odpočinkové místo
 - ~~— nové veřejné prostranství PV 50 slouží jako nová náves mezi plochami občanské vybavenosti, sportovními plochami a obytnou zástavbou~~
 - nové veřejné prostranství PV 51 v proluce jižní části zastavěného území obce je určeno hlavně jako dětské hřiště s veřejnou zelení a pro odpočinek i setkávání lidí
- Zástavba obce stávající a navrhovaná je na přechodu do volné krajiny doplněna izolační a segregační 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, drobná a řemeslná výroba, komerční atp.). Soukromá zeleň v této funkci nesmí být nově zastavována.
- V nově navržených zastavitelných plochách a přestavbovém území budou vymezeny plochy zeleně na veřejných prostranstvích minimálně v rozsahu odpovídajícím zákonným předpisům.
- U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50 % a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověké dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím (např. sucho, velké mrazy atp.). Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru lokality.

c.5) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A 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.

~~Vymezení ploch je vyznačeno ve výkresech č. 1.1. Výkres základního členění a č. 1.2. Hlavní výkres s urbanistickou koncepcí.~~

Vymezení ploch je vyznačeno ve výkresech č. 1.2. Výkres základního členění území a č. 1.3. Hlavní výkres.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY ZMĚNA Č. 1 ÚP PĚTIHOSTY

Katastrální území Pětihosty

lokalita	orientační výměra (ha)	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch (ha)	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / přestavby – P
BI 50	2,45 1,8	západně od silnice III/6031	ZPF - orná, ZPF-travní porost	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	12,36 8,32	13-18 10-12 soliterních RD, 2-3 1-2 podnikatelské prostory (služby)	Z/2 Z1/13
BI 51	0,88	západně od silnice III/6031	ZPF - orná			4-5 soliterních RD 1-2 podnikatelské aktivity	Z/10 Z
BI 52	2,50 1,8	Pod silnicí III/6031, Měchurka	ZPF - orná,			16-20 10-15 soliterních RD s podnikatelskými aktivitami	Z/11 Z1/4
BI 53	2,72	Horka	ZPF - orná			15-19 10-15 soliterních a řadových RD s podnikatelskými prostory (4-6) (1-3) obchody, služby	Z/3 Z1/1 a Z1/3
BI53a	0,34						
BI53b	0,44						
BI 54	0,50 0,34	JV od Pětihostského. rybníka	zastavěné území - zahrady			5 4 soliterní RD	Z/4 Z1/19
BI 55	2,83	jihozápadně nad silnicí III/6031, Horka	ZPF - orná, ZPF - travní porost, plochy smíšené nezastavěného území			14-18 soliterních RD s podnikatelskými aktivitami	Z/12 Z1/1 Z1/3
BI55a	1,32						
BI55b	0,8						
BI 56	0,48 0,6	jižní část obce	zastavěné území – zahrada			3-4 4-6 soliterních RD	Z/13 Z1/9 Z1/17
OM 50	0,35	Horka	ZPF – orná	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,71	1-2 obchody, služby, servisy, 1-2 bytové jednotky	Z/15
OM 51	0,36	Horka, západně od Pětihostsk. rybníka	ZPF – orná			2-3 podnikatelské aktivity (obchody, služby, drobná výroba), 2-3 bytové jednotky	Z/16
OM52	1,7	Zemědělský areál	Výroba, skladování	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	1,7	4 -5 podnikatelských aktivit (prodejna, servis, dílna)	Z1/6 P2

OV51	0,07	U obecního úřadu	Smíšené venkovské, zahrady	Občanské vybavení veřejná infrastruktura	0,07	Domov seniorů, rozšíření budovy obecního úřadu	Z1/10
OS 50	0,33	Hájecký rybník	ZPF - orná, ZPF-travní porost	Občanské vybavení - tělovýchovné a sportovní	0,42	Prostory pro rekreační rybolov (sklad, občerstvení, parkování, pobyťová louka)	Z/17 Z
OS 51	0,09	Pětihostský rybník	ZPF - orná, plochy smíšené nezastavěného území			2-3 hřiště pro míčové hry a zázemí (šatny, hygien. zařízení, welnes - fitness, tělocvična)	Z/18 Z
SK 50	0,41	východně od silnice III/6031, Měchurka	ZPF - orná, zahrada	Plochy smíšené obytné komerční	1,84 1,31	1 RD s podnikatelskými plochami (drobná výroba, služby)	Z/19 Z
SV 51 SV53	1,43 0,9	Horka	ZPF - orná, zahrada			1-2 podnikatelské jednotky a 6-7 4-6 RD s podnikatelským zázemím	Z/5 Z1/1 Z1/3
VD 50	0,82 0,23	Horka	ZPF - orná, ZPF - travní porost	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	1,62 1,03	Drobná a nerušící výroba, skladování, technické zázemí (2-3 1-2 provozy)	Z/4 Z1/1 Z1/3
VD 51	0,80	Měchurka	ZPF - orná			2-3 drobné provozovny výrobní a řemeslné dílny	Z/21 Z
T150	0,16	jihozápadně od čerpací stanice	ZPF - orná, zahrada	Plochy a zařízení pro nakládání s odpady	0,16	Plocha určena pro ČOV nebo výustní objekt	Z/9
PV 50	0,42	U Pětihostského rybníka	ZPF - orná	Veřejná prostranství	0,20 0,16	Hlavní veřejné prostranství obce, veřejná zeleň, zpevněné plochy, parkoviště	Z/22
PV 51	0,20 0,16	U Hájeckého potoka	zastavěné území - zahrada			Místní veřejné prostranství, veřejná zeleň, dětské hřiště	Z/23 Z1/9 Z1/17
ZV 50	0,31	Pětihostský rybník	ZPF - orná	veřejné prostranství - veřejná zeleň	1,47 0,38	Veřejná zeleň parková s pobyťovou loukou, dětským hřištěm, městským mobiliářem	Z/24 Z

ZV 51	1,09	Horka	ZPF- orná			Veřejná zeleň, dětské hřiště, pobytová louka – travnaté hřiště	Z/25
ZV 52	0,07	Východně od silnice III/6031	ZPF- orná			Veřejná zeleň podél komunikací a u kapličky ve stávajícím zastavěném území	Z/26 Z
VZ1 VS1	6,11 4,35	východní strana obce	zemědělský areál	Výroba a skladování - zemědělská výroba, smíšené plochy výrobní	6,11 4,35	Kovovýroba, drobná a smíšená výroba, sklady, zemědělská a rostlinná výroba, servisy a opravy	Z 1/6 P1
DS 51	1,30	rozšíření komunikace I/3 (VDS, D015)	plochy smíšené nezastavěného území			Nadřazená silniční síť	Z/8 Z
DS52	0,25 0,72	místní komunikace Horka	ZPF- orná, ostatní komunikace			místní komunikace s parkovištěm a obratištěm	Z/54 Z1/2
DS53	0,02	Zastávka autobusu na komunikaci III/6031 Pětihosty sever	Ostatní plocha, silnice			Zastávka hromadné dopravy	Z1/14
DS54	0,01	Jižní hranice katastru podél Zaječiského potoka	ZPF – trvalý travní porost			Pěší a turistická cesta s přírodě blízkým charakterem	Z1/16
Celkem zastavitelné plochy					26,86 19,79		

NEZASTAVĚNÉ PLOCHY ZMĚNA Č. 1 ÚP PĚTIHOSTY

Katastrální území Pětihosty

lokalita	orientační výměra (ha)	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch (ha)	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
RN50	0,66	západní část u nového rybníka	ZPF – travní porost	Rekreace na plochách přírodního charakteru	0,66	Plochy pro rekreaci, lavičky, altán, dětské a travnaté hřiště	Z1/1
ZO 51	0,27 0,04	Horka, severně od silnice III/6031	ZPF- orná, travní porost	ZeLeň ochranná a izolační	6,54 6,11	ZeLeň krajinotvorná a segregační	Z/29 Z1/1
ZO 52	1,80	Jižně od silnice III/6031	ZPF- orná, travní porost			ZeLeň krajinotvorná a s účelem retence dešťových vod (suchý poldr)	Z/30 Z
ZO 53	0,71	Stehnovka, západně od silnice I/3	ZPF- orná			ZeLeň ochranná a izolační	Z/31 Z
ZO 54	0,58	Dvůr Obora	ZPF- orná			ZeLeň krajinotvorná a segregační	Z/32 Z
ZO 55	0,13	Husinka	ZPF- orná			ZeLeň lesní a krajinotvorná, segregační	Z/33 Z
ZO 56	0,13	Hájecký potok	ZPF - travní porost			ZeLeň ochranná a izolační	Z/34 Z
ZO 58	1,06	Měchurka	ZPF- orná			ZeLeň ochranná, krajinotvorná a segregační	Z/35 Z
ZO 60	0,20	Severozápadně od silnice III/6031	ZPF- orná			ZeLeň ochranná a izolační	Z/37 Z

ZO 61	1,66	Kolem silnice I/3, Měchurka	ZPF - orná			Zeleň ochranná a izolační	Z/39 Z
W 50	0,97 0,67	Horka	ZPF- orná, plochy smíšené přírodní	Plochy vodní a hospodářské	0,97 2,27	Obnova rybníka	Z/40 Z1/1
W 51	0,39	Pětihostský rybník	Vodní plocha			Rekonstrukce tělesa hráze a rybníka	Z1/19
W 52	1,21	Zaječický potok západně od komunikace I/3	Plocha přírodní zemědělská a vodohospodářská			Vybudování vodní nádrže za účelem zvýšení retence vody v krajině	Z1/20
NZ-T 50	12,50 9,92	Stehnovka	ZPF - orná	Zemědělská půda s trvalým travním porostem	45,85 43,27	Snížení vodní a větrné eroze	Z/44 Z
NZ-T 51	20,63	Pačesův les	ZPF - orná			Snížení vodní a větrné eroze	Z/42 Z
NZ-T 52	12,72	Hrusinka	ZPF - orná			Snížení vodní a větrné eroze	Z/43 Z
NSpz 50	0,16	Na Hájku	ZPF - orná	Plochy smíšené - přírodní a zemědělské	0,48	Krajinotvorná zeleň místního vrcholu	Z/44 Z
NSpz 51	0,16	Horka	ZPF - orná			Krajinotvorná zeleň místního vrcholu	Z/45 Z
NSpz 52	0,16	dvůr Obora	ZPF - orná			Krajinotvorná zeleň místního vrcholu	Z/46 Z
NSlp 50	0,39	Na Hájku	ZPF - orná	Plochy smíšené - lesní a přírodní	3,68 4,27	Doplnění lesních porostů zelení lesního typu, krajinotvorná funkce	Z/47 Z
NSlp 51	0,40	Stehnovka	ZPF - orná			Doplnění lesních porostů zelení lesního typu, krajinotvorná funkce	Z/48 Z

NSIp 52	0,85	Stehnovka	ZPF - orná			Doplnění lesních porostů zelení lesního typu, krajinná funkce	Z/49 Z
NSIp 53	0,95	Hájecký potok	ZPF - orná			Doplnění lesních porostů potoka	Z/50 Z
NSIp 54	0,19	Husinka	ZPF - travní porost			Doplnění, rozšíření lesa na vrcholu, krajinná funkce	Z/51 Z
NSIp 55	0,7	Pod Hájeckým rybníkem	ZPF - orná			Doplnění zeleně lesních porostů jako segregční pás mezi LBC21 a zástavbou	Z/54 Z
NSIp 56	0,79	Pod Hájkem	ZPF - orná			Segregční pás biocentra LBC 21 a zástavby BI50 šíře 40 m	Z1/13
NSp 50	0,37	Horka, Pětihostský rybník	ZPF - orná, plochy smíšené přírodní	Plochy smíšené - přírodní liniové	0,37	Doplnění liniové zeleně	Z/52 Z
NSpv	0,02	Pětihostský rybník	zahrada	Plochy smíšené přírodní vodní	0,02	Ochranná a segregční zeleň	Z/19
NSb 50	0,26	Horka	ZPF - orná	Plochy smíšené - břehové, mezové a ostatní liniová zeleň	0,26	Založení břehových porostů okolo obnoveného rybníka	Z/53
NL 50	2,66	Jihovýchod katastru Stehnovka	ZPF orná	PÚPFL	2,66	Nová lesní plocha	Z1/20
NPe 51	0,06	Jižní hranice k.ú. přes komunikaci I/3	PÚPFL - stávající les, ZPF - trvalý travní porost	Plochy přírodní	0,06	Nová plocha ÚSES	Z1/18
Celkem nezastavitelné plochy					58,15 60,17		

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d.1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silnice I. třídy

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

V ÚP je vymezen koridor šířky 150 m jako DS51 pro rozšíření komunikace dle platných ZÚR Středočeského kraje. Zároveň je v ÚP navržen podél této komunikace pás izolační a ochranné zeleně (ZO 53, ZO 61), ve kterém je možné umístit případně potřebná protihluková zařízení. Ve správním území nebude provedeno přímé napojení obce, její napojení zůstává z komunikace III/6031 na k.ú. Senohraby.

Silnice III. třídy

Hlavní dopravní napojení obce, tj. komunikace III/6031 Pyšely – Pětihosty – Senohraby je v území stabilizována beze změn. Při průchodu obcí musí být doplněna pěším chodníkem (v zastavěném území jednostranným, v zastavitelném území oboustranným).

Silnice č. III/0312 Senohraby – Zaječice je v ÚP stabilizována beze změn.

Místní komunikace

Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací s minimem napojení na komunikaci III/6031, která zůstává hlavní komunikací v obci.

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

V kategorii C o šíři ~~10,5 m~~ nebo 10,0 m budou řešeny příjezdové komunikace k nových zastavitelným lokalitám a hlavní průjezdné komunikace těmito lokalitami v šířkovém uspořádání, jako například DS 52 – nová komunikace na západní straně sídla.

a) ~~šířka 10,5 m~~

- ~~— 1,5 m chodník~~
- ~~— 5,0 m (2 x 2,5 m) jízdní pruh~~
- ~~— 2,5 m pás zeleně~~
- ~~— 1,5 m chodník~~

b) ~~šířka 10,0 m~~

- 2,0 m chodník
- 5,0 m (2 x 2,5 m) jízdní pruh
- 3,0 m pás zeleně jednostranný nebo oboustranný

Umístění a trasy těchto komunikací budou upřesněny v rámci územních studií ~~US 1 až US 4~~ **US2 až US5**. Zásadně je stanoven typ komunikace C (~~š. 10,5 m~~) pro komunikaci na západě zastavitelného území mezi veřejným prostranstvím ~~PV 50~~ **Pětihostským rybníkem** a komunikací III/6031 (**DS 52**).

V kategorii D o šíři 8 m budou řešeny nové obytné lokality (zastavitelné území) a úpravy všech stávajících komunikací včetně rekreační zástavby v šířkovém uspořádání:

- 4,5 m (2 x 2,25 m) jízdní pruh
- jednostranný nebo vystřídáný pás zeleně šířky min. 2,0 m se stromy (bez inženýrských sítí)
- maximální vzdálenost zpomalovacích prvků v dopravním prostoru je 50 m

Pro stávající komunikace – ulice v zastavěném území platí v případě rekonstrukcí a úprav hlavně požadavky na zvýšení bezpečnosti, průjezdnosti a zachování nebo doplnění městské zeleně. V žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit poježděnou část

komunikace z důvodu průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci. 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.

Všechny navržené komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Krajina je dostatečně prostupná **na západ a na východ od bariéry silnice I/3** stávajícími cestami a účelovými komunikacemi nebo jsou navrženy v jihovýchodní části (Husinka) a jihozápadní části (Pačesův les, U mlýna, V rovných) původní cesty k obnově. Nově jsou navrženy cesty na severu území do Pyšel a Zaječic, které slouží i jako přístupové cesty k pozemkům. Další cesty je možné zřizovat dle potřeby v krajině v souladu s podmínkami ochrany přírody a krajiny. Pro všechny cesty, účelové komunikace a trasy v krajině se doporučuje přírodě blízký zpevněný povrch (např. šotolina), asfaltové cesty nejsou vhodné.

Prostupnost území pro obyvatele i střední a velkou zvěř je zásadně doplněna novým ekoduktem („zelený most“), který překračuje zásadní bariéru v území – silnici I/3. Nově je navržena nebezpečná pěší cesta podél Zaječického potoka u lesa u jižní hranice katastru (DS54), která propojuje současnou cestní síť s turistickou stezkou na východě od komunikace I/3. Cesta je vedena přes nově navržený ekodukt (NPe51).

Dopravní vybavenost

- čerpací stanice s parkovišti v obou směrech komunikace I/3 jsou v ÚP respektovány jako stabilizované
- železobetonový most na místní komunikaci na západní straně obce přes komunikaci I/3 je v ÚP stabilizován jako jediné přímé spojení mezi západní a východní částí správního území
- další dopravní vybavenost není navržena

DOPRAVA V KLIDU

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

Nová parkoviště se navrhuje na veřejných prostranstvích (PV 50, PV 51) jako součást nových ploch pro rekreaci a sport (OS 50, OS 51) a u nové vodní nádrže W 50 v ploše ~~ZV-4~~ **DS52**.

Parkování vozidel v navržené obytné zástavbě se stanovuje na minimálně 2 stání na pozemku 1 RD (rodinného domu). ~~pokud má RD jeden byt. Na každý další byt je nutné doplnit 1 stání na vlastním pozemku.~~ Zároveň musí být na vlastním pozemku alespoň 1 parkovací stání pro návštěvníky. Parkovací stání pro návštěvníky mohou být řešena navíc na obytné ulici, min. 1 parkovací stání na 4 RD. Ve stávající zástavbě je nutné upravit a doplnit parkovací místa dle možností.

Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

Pro plochy výroby, výrobních služeb, servisů a dalších podnikatelských aktivit musí být vždy zajištěn počet odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku, počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územím prochází ve velmi krátkém úseku (cca 230 m) železniční trať č. 221 Praha – Benešov s nejbližší zastávkou v Senohrabech.

Nepředpokládají se žádné úpravy nebo rozšiřování, trať je stabilizována.

HROMADNÁ DOPRAVA

Území obsluhuje a nadále bude obsluhovat systém pražské integrované dopravy PID.

Nadále zůstává nejrychlejším napojením na Prahu systém P+R s parkováním u nádraží v Senohrabech nebo příjezd k tomuto nádraží autobusovou linkou PID.

~~ÚP nepočítá s žádnými novými plochami nebo úpravami pro hromadnou dopravu.~~

ÚP navrhuje novou autobusovou zastávku na severním okraji zastavěného území u křižovatky silnice III/6031 a místní komunikace vedoucí k zástavbě na severu území jako DS53.

CYKLOTURISTICKÉ A TURISTICKÉ TRASY A STEZKY

Přes území prochází cykloturistická trasa č. 0030 Nespeky – Pětihosty – Senohraby po komunikaci III/6031, kterou ÚP plně respektuje.

Nově jsou doplněny cyklotrasy místního významu po cestách v krajině směrem do Zaječic, Pyšel a Čtyřkol.

Protože správní území Pětihosty není napojeno na systém turistických stezek v kraji, jsou doplněny turistické stezky do Čtyřkol (na červenou, do Pyšel na modrou, do Senohrab na žlutou a do Zaječic na červenou).

Nově je navržena turistická stezka DS54 v jižní části katastru podél Zaječického rybníka, která se přes navrhovaný ekodukt napojuje na červenou turistickou stezku do Čtyřkol.

Hipostezky je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území s ohledem na zájmy ochrany přírody.

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. Stávající zemědělský areál a využití jeho přestavbových ploch bude pro provozní účely využívat stávající vrt V7.

Stávající zásobování vodou autobazaru a prodeje aut se nemění; čerpacích stanic u kom. I/3 (vrt V6).

Předpokládaná spotřeba pitné vody musí být zajištěna na úrovni $Q_{maxh} = 2,77 \text{ l/s}$ (Max den = 133 m^3).

Zásobovací síť pitné vody slouží pro odběr požární vody v celém území (požární hydranty osazené po 200 m na vodovodním řadu). Pouze místně je možné využít stávajících nádrží – Pětihostský rybník, Hájecký rybník, obnovená nádrž VV50 – Horka.

Nové vodovodní řady budou pro novou zástavbu prováděny postupně v návaznosti na výstavbu lokalit. Zároveň musí být vždy posouzeno napojení stávajících řadů, jejich kapacita a technické parametry připojení, event. nutné úpravy. Postupné fáze budování rozvodů pitné vody musí být vždy plně funkční včetně stávajícího.

Zásobování pitnou vodou přivaděčem pitné vody pro Senohraby a Mirošovice musí být plně zachováno.

Stávající vodní zdroje pro Pyšely v údolí Zaječického potoka musí být plně zachovány.

Obec ~~bude~~ je napojena na skupinový vodovod Benešov – Sedlčany, který využívá trasu přivaděče Želivka v trase Javorník – Benešov. Z vodojemu Dub je napájen vodojem Peleška na k.ú. Senohraby, který zásobuje nyní po úpravě obce Senohraby, Mirošovice a Pětihosty.

Zásobování pitnou vodou ~~bude~~ je zajištěno novým přivaděčem ze stávajícího vodojemu Peleška podél komunikace III/6031. Zásobování ~~bude~~ je gravitační, v zastavěných plochách s vyššími tlakovými poměry ~~budou případně navrženy~~ jsou šachty s regulačními ventily.

Pro nově zastavitelné plochy bude povinností napojit se na centrální systém rozvodu.

Správcem vodovodního přivaděče Želivka je společnost VODA Želivka, a.s., a její dceřiná společnost Želivská provozní a.s.

d.2.2) KANALIZACE

Splaškové odpadní vody

V obci ~~bude~~ **je** zřízena nová oddílná splašková kanalizace a likvidace splaškových vod jednotným systémem ve stávající a navrhované zástavbě.

Systém likvidace a odvodu splaškových vod vychází z celkového množství odpadních vod v cílovém stavu ÚP Q = 217 m³/den.

Splaškové vody ~~budou~~ **jsou** svedeny gravitační kanalizací do centrální čistírny odpadních vod v jejíž části zástavby u Hájeckého potoka. Centrální ČOV ~~bude~~ **je** dimenzována na 500 EO s parametry určenými ve vodoprávním řízení s ohledem na zařazení Zaječického potoka (následný recipient) mezi vody lososové.

Pro stávající zemědělský areál a přestavbové plochy musí být zřízena samostatná likvidace splaškových vod.

Likvidace splaškových vod areálu autobazaru s podejem nových vozidel zůstane samostatná stávající jako u čerpacích stanic u komunikace I/3.

U nové zástavby je povinností napojit se na centrální likvidaci splaškových vod. ~~dokud nebude vybudována je možné řešit likvidaci splaškových vod shromažďováním do žumpy a odvozem a likvidací odbornou firmou.~~

Dešťové vody

Srážkové vody budou ze zástavby likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitostí pokud to hydrogeologické podmínky dovolí. U větších ploch a staveb je nutné počítat se zřízením akumulací nádrže a provedením řízeného odtoku. **U nové zástavby je povinné vybudování akumulací nádrže a zajišťování likvidace srážkových vod vsakem s možností využití akumulované vody na závlivu.**

V zemědělském areálu VZ 1 a přestavbovém území VS 1 bude vybudován samostatný systém svodu dešťových vod zakončený usazovací a akumulací nádrží s případným předčištěním (např. lapač ropných látek) a dle velikosti území (jednotky, lokality) případně také řízeným odtokem vod do Hájeckého potoka.

Stávající odvodnění severní části Pětihost (Bi 1), čerpacích stanic u komunikace I/3 a autobazaru s prodejem aut nebude měněno.

Srážkové vody z komunikací a prostranství budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do Hájeckého potoka a jeho přítoku. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení znečištění na stokách osazeny lapače štěrků, ropných látek. Budou upřednostňovány zasakovací nádrže podél komunikací v zeleni, resp. ve štěrkových zakrytých příkopech nebo podzemních zasakovacích tělesech dle hydrogeologických místních podmínek. Pro rozšíření komunikace I/3 bude toto posouzení a návrh opatření součástí schvalovací projektové dokumentace.

Způsob řešení dešťové kanalizace musí být posuzován s ohledem na 1. a 2. ochranné pásmo přivaděče pitné vody Želivka a vzhledem k místním geologickým poměrům (nebezpečí průsaku vod do pitné vody ve štole). Proto je také navrženo odvodnění obnovené nádrže Horka (VV 50) jako regulovaný a částečně zatrubněný potok. Technické řešení musí být upřesněno na základě hydrogeologického průzkumu v dalším stupni projektové dokumentace.

Pro zasakování přívalových dešťových vod z vrcholu Stehovka je určena plocha ZO 52 (suchý poldr nebo zasakovací příkop, musí být upřesněno v další projektové dokumentaci).

Pro zvýšení zasakování srážkových vod jsou navržena nová opatření. Na svažitých pozemcích (Stehňovka a okolí, Husinka, obora aj.) je navrženo zatravnění i vzhledem k zabránění erozi půdy. V celém území je navržena soustava mezí a to i v kombinaci se zatravněním. Pro zvýšení retence vod v území jsou navrženy dvě nové vodní nádrže – VV 50 na západní straně obce a VV 52 na Zaječickém potoku. Zároveň je do ÚP zahrnutá Rekonstrukce Pětihostského rybníka W 51.

d.2.3) ELEKTRICKÁ ENERGIE

Řešeným územím prochází částečně trasy linek soustav VN 400 kV a 110 kV, které jsou plně respektovány beze změn.

Stávající zásobování el. energií z tras linek 22 kV je dostatečné a dostačující pro rozvoj území, musí být plně zachována v zastavěném území.

Pro posílení sítě rozvodů VN a NN je nutné provést:

- a) úpravu výkonu stávajících trafostanic TS 1 až TS 7
- b) vybudovat nové trafostanice
 - TS 9 – lokalita Bi 50, Bi 51, Bi 52
 - TS 10 – neobsazeno
 - ~~TS 11 – lokalita Bi 53, OM 50, OM 51, OS 51~~
 - TS 11 - neobsazeno**
 - TS 13 – neobsazeno
 - TS 14 – lokalita VD 51
 - TS 15 – lokalita OS 50

Pro výstavbu v lokalitách Bi 50, Bi 51, Bi 52 a SK 50 je nutné provést přeložku venkovního vedení 22 kV do země, úpravu 2 stávajících trafostanic a 1 novou trafostanici.

Celkový nárůst spotřeby el. energie v území je cca 1 700 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. **V ÚP je již zahrnuta rekonstrukce rozvodů VN a NN v zastavěném území obce.**

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

Koncepce zásobování teplem a ohřev teplé užitkové vody je nadále zachován na médiu zemní plyn.

Stávající zásobovací rozvody obce zůstanou plně zachovány ze zásobovacího řadu VTL DN 80 přes regulační stanici VTL / STL, jejichž kapacity jsou dostatečné na úrovni současných předpokládaných průměrných potřeb pro stávající a novou zástavbu.

Předpokládaná celková spotřeba zemního plynu v cílovém stavu ÚP je 744 000 m³/hod. a tomu musí být přizpůsobeno postupné budování sítě zásobování.

Stávající trasa VTL DN 80 musí být plně zachována, protože je zároveň zásobovacím řadem pro obec Senohraby.

Stávající trasy nadřazené sítě musí být plně zachovány bez jakýchkoliv zásahů. Jsou to plynovod VVTL DN 700 (velmi vysoký tlak, tranzitní) včetně souběžného vedení metalických a optických kabelů a distribuční plynovod VTL DN 500 (vysokotlaký), z kterého je napojen VTL DN 80 pro Pětihosty a Senohraby.

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 větrné elektrárny, 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 plošně uložené na pozemku~~ nejsou ÚP regulovány, jejich využití se řídí platnou legislativou. ~~Při využití geodetických vrtů je nutné respektovat vodovodní přívaděč Želivka.~~

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

Jako alternativní zdroj může být využívána biomasa, její umístění se vymezuje pouze na areál zemědělské a smíšené výroby VS 1 – VZ 1 (přestavbové území P/1).

d.2.6) ELEKTRONICKÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

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

V zastavitelném území je navržen další rozvoj stávající sítě O2, pro hlavní trasy je nutné zachovat možnost vedení ve veřejných prostorech.

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.

~~Veřejný rozhlas je navržen rozvedem kabely v zemi souběžně s veřejným osvětlením, doporučuje se provést vzhledem k potřebné rekonstrukci stávajících rozvodů jako bezdrátové, vzduchem. Jako bezdrátový s využitím veřejného osvětlení. Možným řešením je také „Mobilní rozhlas“, který zavádí obec. Zdarma budou na email nebo do telefonu zasílány aktuální zprávy např. o výpadcích vody nebo elektřiny, čištění silnic, pozvánky na kulturní a sportovní akce, a další, včetně sdělení obce.~~

Stávající sdělovací a datové rozvody podél vedení VVTL DN 700 a VTL 500 jsou zachovány nadále bez úprav.

Trasy radioreléových paprsků a omezení zástavby musí být plně respektovány při jakékoliv nové zástavbě nebo úpravách a rozšiřování stávající zástavby.

d.2.7) NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady se bude v území nadále řešit vyhláškou obce č. ~~02/2009~~ **02/2022**.

Skládka u komunikace III/6031 bude nadále využívána pro ukládání bioodpadu **a jako deponie zeminy**.

Skládka v zemědělském areálu musí být asanována **provozovateli**.

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

d.3) OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající občanská vybavenost veřejné infrastruktury zůstává plně zachována.

Pro doplnění občanské vybavenosti veřejné infrastruktury i komerční jsou navrženy plochy ~~OM 50 a OM 51. OM 52 a OV 51.~~

ÚP stabilizuje a rozšiřuje plochy pobytové louky a plochy pro koupání u Pětihostského rybníka (OS 1, ZV 50).

Nově je navrženo veřejné prostranství ~~PV 50 a~~ PV 51 s veřejnou zelení, dětským hřištěm, městským mobiliářem, informačním systémem a možností parkování.

U nové vodní nádrže W 50 na západní straně obce je navržena plocha RN 51 pro rekreaci volně přístupná (pobytová louka, dětské a travnaté hřiště, pobytový mobiliář aj.)

Občanská vybavenost může být také umístěna v zastavěném nebo zastavitelném území při splnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

SV – smíšené obytné plochy

SK – smíšené komerční a obytné plochy

BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

Řešené území je dle ZÚR zahrnuto do krajinného typu N16 – krajina relativně vyvážená, pro kterou jsou stanoveny cílové charakteristiky krajiny a územní podmínky pro její zachování nebo dosažení:

Základní charakteristika – oblasti krajin relativně vyvážených jsou charakteristické relativně pestrrou skladbou zastoupených druhů pozemků. Přitom výrazněji nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Dále jsou do této oblasti zahrnuty ty části území, které se sice svým charakterem blíží krajinně polní, ale půdní poměry v nich, v regionálně významném rozsahu, nedosahují nadprůměrné kvality.

Požadavky na využití – *cílové charakteristiky krajiny*:

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny.

Podmínky pro následné rozhodování:

Změny využití území musí podporovat tvorbu relativně vyváženého charakteru kulturní krajiny, respektive tento charakter nesmí změny narušit nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Důvodem pořízení nového územního plánu je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit obce Pětihosty, zejména v oblasti bydlení, občanské vybavenosti a výroby a současně za podmínky ochrany přírodních, historických a kulturních hodnot v řešeném území.

Většina rozvojových ploch byla do nového ÚP Pětihosty převzata z platné územně plánovací dokumentace. Nový územní plán navrhuje snížení záboru ZPF o 1,4 ha oproti platnému územnímu plánu. Cílem ÚP bylo zaměřit se na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území a na plochy přestavby. Dalšími cíli jsou zlepšení ekologické stability území a doplnění ploch zeleně a návrh nových veřejných prostranství. Cílem nového územního plánu je i minimalizace dopadu rozšíření komunikace I/3 Mirošovice – Benešov na životní prostředí (ZÚR Středočeského kraje).

Změnou č. 1 byl upraven, resp. snížen podíl ploch zastavitelných obytných o 5,74 ha vzhledem k zpomalení a předpokládanému výstavbovému stavu. Byly doplněny plochy pro občanskou vybavenost veřejnou a komerční a upraveny plochy přestavby. Nově byly doplněny plochy změn v krajinně o vodní plochy, zalesnění, plochy smíšené nezastavěného území a trasy nově navržených mezí. Celkově došlo k navýšení nezastavitelných ploch o 2,15 ha.

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

- respektována je ochranná zóna nadregionálního biokoridoru NRBK K61 "Štěchovice – Chraňbožský les";
- všechny stávající prvky ÚSES a VKP 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 (K50 - K60); agrotechnická opatření na pozemcích ohrožených vodní erozí;
 - o zatravnění části ZPF s nižší třídou ochrany a s vyšší sklonitostí (NZ-T50 - NZ-T52);
 - o doplnění zeleně na vrcholech pahorků Na Hájku, Horka, Obora. Plochy jsou zařazeny do funkčního využití NSpz - nezastavěného území smíšeného s funkcemi přírodní a zemědělskou, mají krajinotvornou funkci (NSpz50 - NSpz52);
 - o nové plochy k zalesnění či doplnění zelení lesního typu. Plochy jsou zařazené do funkčního využití NSlp - nezastavěného území smíšeného s funkcemi lesní a přírodní, mají krajinotvornou funkci (NSlp50 - NSlp54);
 - o doplnění doprovodné zeleně podél stávajících cest, k obnově jsou navrženy původní historické cesty v krajinně včetně doplnění zeleně;

- o v koordinaci s urbanistickým řešením jsou řešeny přechodové zóny sídlo – krajina návrhem ochranné / izolační zeleně (ZO51 - ZO52, ZO54 – **ZO 59 ZO60**);
- o jako krajinotvorné prvky jsou navrženy ochranné a izolační pásy zeleně s protihlukovou funkcí podél komunikace I/3 (ZO53, ZO61);
- o opatření k zadržování srážkových vod z ploch okolních polí formou retenční nádrže v oblasti Horka (W50); včetně vytvoření litorálního pásma a doplnění břehového porostu (NSb50)
- o obnova Hájeckého rybníka pro účely rekreačního rybolovu a zvýšení retenční schopnosti území.

Změnou č. 1 ÚP jsou navrhovány prvky převzaté z Územní studie krajiny Říčany, jedná se o plochu zalesnění NL 51 – Stehňovka, a vodní plochu W53 na Zaječickém potoce v jižní části katastru. Dále je součástí návrhu plánovaná rekonstrukce a revitalizace Pětihostského rybníka a okolí.

Návrhem ÚP Pětihosty je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- přírodně hodnotné krajinné celky zahrnující zalesněné pahorky v zemědělské krajině -Na Hájku, Pačesův les, Husinka a komplex lesů Obora;
- přírodně hodnotné krajinné celky zahrnující údolí Hájeckého potoka s rybníky a břehovými porosty v severní části katastru a lesní porosty a louky kolem Zaječického potoka;
- krajinný celek zahrnující odlesněnou intenzivně využívanou krajinu s ornou půdou, s ojedinělými doprovodnými liniovými porosty podél cest a drobných vodotečí;
- kulturně historický potenciál krajiny.

Okraje katastru se zdvihaají výše nad obec (Pětihostská pánev), takže je z nich výhled do údolí potoků a na okolní krajinu, nejzajímavější jsou asi výhledy z vrcholů Na Hájku, Pačesův les a Husinka. K dominantám lokálního významu patří pahorky Na Hájku - lesní porosty s přilehlými sady, Pačesův les - lesní porosty, které se střídají s loukami; Husinka – zalesněný pahorek; údolí Hájeckého potoka s rybníky (Pětihostský rybník, a k obnově navržené Hájecký a Žlabský rybník), s břehovými porosty, degradovanými loukami a mokřady; lesní porosty a degradované louky kolem Zaječického potoka.

Z hlediska kulturně historického potenciálu se jedná o tyto urbanistické hodnoty:

Střed obce (malá návěs) s památkově chráněnou kapličkou a okolními původními zemědělskými usedlostmi.

Územním plánem jsou respektovány cyklotrasa č. 0030 Nespeky – Pyšely a trasy běžeckého areálu Senohraby – Vávrův palouk v oblasti Obora a Husinka.

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

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. 1.f).

Plochy nezastavěného území vymezené návrhem ÚP Pětihosty 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 **a vodohospodářských staveb**;

(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; pozemky s vyšší sklonitostí navržené k zatravnění a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NZ-L) plochy zemědělské s plantáží dřevin na topivo – zahrnují plochu zemědělské půdy souvisle osázenou rychle rostoucími dřevinami určenými k produkci biomasy pro energetické využití (výmladkové plantáže energetických dřevin a energetických plodin) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

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

(NP) plochy přírodní - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, plochy systémů ekologické stability (biocentra, biokoridory, VKP, zvláště chráněná území apod.) a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NPe) plochy přírodní - ekodukt – zahrnují oblast pro vybudování ekoduktu o šíři 50 m, pro zajištění překonání bariéry v území (komunikace I/3), spojení lokálního ÚSES LBK 23 s nadregionálním biokoridorem NK61 Štěchovice – Chaňbožský les, a zajištění migrační trasy pro střední a vysokou zvěř.

(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:

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

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

v - 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 apod.

V nezastavěném území řešeném územním plánem Pětihosty převažují plochy zemědělské (NZ), v menší míře plochy zemědělské s trvalým travním porostem (NZ-T) a to stávající plochy luk a pastvin a k zatravnění navržené svažité plochy orné půdy jako součást protierozní ochrany území. Na jedné lokalitě jsou na zemědělské půdě vymezeny plantáže dřevin určených pro topivo (NZ-L). Na lesních pozemcích jsou vymezeny plochy lesní hospodářské (NH).

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

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

NSpz – přírodní a zemědělské (sady a louky v lokalitě Na Hájků);

NSvp – vodohospodářská a přírodní (údolní nivy vodotečí);

NSb – břehové, mezové a ostatní liniová zeleň (břehový a doprovodný porost podél vodotečí, doprovodný porost komunikací, meze);

NSlp – lesní a přírodní (drobné lesní enklávy přírodního charakteru, plochy navržené k zalesnění);

NSp – přírodní liniová (doprovodný porost polních a účelových cest v krajině, drobné remízky, meze s liniovým porostem přírodního a přírodě blízkého charakteru);

NSl – lesní liniová (doprovodný porost lesního charakteru v nivě Hájeckého potoka v údolí pod Pětihosty).

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.1.f). Návrh uspořádání krajiny se realizuje uplatněním stanovených regulativů.

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.

Přirozenou potenciální vegetaci (Neuhäselová 2001) jsou v západní a východní části území černýšové dubohabřiny (*Melampyro-Carpinetum* ze svazu *Carpinion*), v pruhu střední části území jsou srovnatelnou plochou bikové a/nebo jedlové doubravy (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae* a/nebo *Abieti-Quercetum*), kolem vodních toků lužní lesy a vrbiny (sv. *Alnenion glutinoso-incanae*, tř. *Salicetea purpureae*).

e.3) ZOHLEDNĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE KRAJINY

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

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

Vodní ekosystémy

- ÚP Pětihosty přebírá záměr rekonstrukce Hájeckého rybníka – kromě využití rybníka k rekreačnímu rybolovu je cílem zvýšit retenční schopnost v povodí Hájeckého potoka a vytvořit nový vodní biotop v území. Při rekonstrukci Hájeckého rybníka jsou stanoveny určité provozní podmínky, které mají zamezit podmočení okolních pozemků a zajistit bezpečný a ekologický provoz. Vodní plocha bude doplněna novým sdruženým objektem umožňujícím bezpečné převedení velkých vod a zároveň i manipulaci s hladinou ve zdrži;
- ÚP navrhuje opatření k zadržování srážkových vod z ploch okolních polí formou retenční nádrže W 50 v oblasti Horka včetně vytvoření litorálního pásma a doplnění břehového porostu. Jedná se o lokální povodí drobného bezejmenného levostranného přítoku Hájeckého potoka v polích. V současné době jsou zde podmáčené plochy v místě zaniklého rybníka;
- ÚP Pětihosty chrání a podporuje dochovaný přírodní nebo přírodě blízký stav vodních toků a niv. Kromě zastavěného území je niva Hájeckého potoka nezastavitelným územím s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, lesní, břehovou a louky jsou vymezeny jako plochy zemědělské s trvalým travním porostem. Mimo zastavěné území se jedná o evidované významné krajinné prvky VKP 30, 31, 32 a L82;

Poznámka: Hájecký potok je dle evidence vodních toků vedený jako bezejmenný přítok LBP Zaječického potoka (ID 10267625), v celém ÚP je ponechán pro snazší orientaci a odlišení od ostatních bezejmenných toků název „Hájecký“, protože jsou tak nazvány v území i prvky VKP (30. VKP-Z, 32. VKP-Z). Proto byl tento název upřednostněn v ÚP oproti názvu Pětihostský potok.

- Nivou Zaječického potoka prochází lokální biokoridor LBK 23, lokalita je evidována jako VKP 36. Jedná se o nezastavitelné území s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, lesní, břehovou a louky jsou vymezeny jako plochy zemědělské s trvalým travním porostem. **Dle ÚSK Říčany je zde navržena vodní nádrž pro zvýšení retenční kapacity krajiny W52. Jedná se o 1,21 ha plochy současného trvale travního porostu.**
- Chráněn a podporován je přírodní a přírodě blízký stav bezejmenného pravostranného přítoku Hájeckého potoka. V okolí vodoteče je vytvořen dostatečně široký pás smíšených ploch s funkcemi přírodní a vodohospodářskou.
- **Změna č. 1 ÚP navrhuje rekonstrukci a revitalizaci Pětihostského rybníka W51 a přilehlého okolí pro zajištění funkčnosti a bezpečnosti objektu a zvýšení retenční kapacity i ekologické stability.**

Lesní ekosystémy

- Na území obce jsou všechny lesy hospodářské. Hospodářské využití lesů by mělo akceptovat charakteristické druhy dřevin cílového stavu krajiny v tomto území dle lesní typologie. Jako lesy zvláštního určení lze označit (nevyhlášené) ochranné lesy na východní straně Zaječického potoka z důvodu vysokého spádu území a ochrany využívaných vodních zdrojů pro Pyšely (VKP L 84). Jako lesy zvláštního určení lze označit lesy s rekreačním potenciálem v oblasti Obora (VKP L 81).

- V rámci lesních hospodářských osnov jsou v řešeném území evidována území vyžadující zvláštní zřetel. Jedná se o pásmo ochrany vodních zdrojů II. stupně a prvky ÚSES – lokální biocentra.
- Lesy jsou významnými krajinnými prvky ze zákona, mají funkci stabilizační, půdoochrannou, biologickou, krajinnou a vodohospodářskou. V řešeném území jsou významné krajinné prvky evidované: VKP L81 – L85.
- **Dle ÚSK Říčany je navržena plocha pro zalesnění NL51 v lokalitě Stehňovka a mění se tak využití části území NZ-T50 – travní porost na NL 51 – lesní porost.**
- Navrhovány jsou nové plochy k zalesnění či doplnění zelení lesního typu. Plochy jsou zařazené do funkčního využití NSlp - nezastavěného území smíšeného s funkcemi lesní a přírodní, mají krajinnou funkci. Jedná se o plochy označené NSlp50 – NSlp54. Zalesnění bude realizováno na stávající zemědělské půdě, ta by měla být následně převedena v katastru nemovitostí na pozemky určené k plnění funkcí lesa ve smyslu zákona o lesích. 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.

Zemědělské ekosystémy

- V daném území nelze zcela splnit podmínku, aby nejkvalitnější zemědělské pozemky byly využity k zemědělskému hospodaření. V řešeném území se vyskytuje 54,3 % půd zařazených do 2. třídy ochrany ZPF. Návrhem jsou tyto půdy nejvíce dotčeny (v plném rozsahu). Je to dáno tím, že okolo obce v návaznosti na zastavěné území se vyskytují pouze bonitně velmi cenné půdy.
- **Změnou č. 1 ÚP jsou redukovány plochy pro zástavbu i územní rezervy o 7 ha.**
- 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.
- Ke zvýšení vodní retence v území přispějí zejména protierozní opatření. Navržena je kombinace technických (protierozní meze), organizačních (zatrávnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) protierozních opatření, příp. pouze organizačních opatření, která výrazně omezí škodlivé působení povrchového odtoku. (Blíže viz. kap. Vodní režim v krajině, protierozní opatření).

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, ZO58 a ZV51.

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 ... budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

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

e.4) OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

V řešeném území se nenachází žádná speciálně chráněná území na úrovni přírodních prvků, přírodních památek atp.
Z hlediska systému Natura 2000 se v území ani v jeho blízkosti nenachází žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

ÚP Pětihosty vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), je s nimi koordinován. V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty:

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY EVIDOVANÉ (VKP-E)

33. VKP-E U Horky

Doprovodná zeleň podél cesty, na části převážně dubová alej. Rozloha 1,71 ha

Péče: Lze provádět případné dosazování původních lesních dřevin či ovocných stromů místní proveniencí (protěžovat genofond starých odrůd ovocných dřevin). Doupné a trouchnivé stromy ponechávat na dožití jako stanoviště organismů.

36. VKP-E K Dolní Březině

Údolí Zaječického potoka při JZ hranici katastru s nivními loukami, rákosinami a doprovodnými dřevinnými porosty, v malé míře i lesem. Funkce krajinná, biologická, stabilizační; význam má vzácnější vegetace vysokých ostřic v pramenné míse ve střední části toku; dále je významný občasný přirozený doprovod vrby křehké a na nemnoha místech průměrně zachovalé psárkové až ovsíkové louky.

Dvě lokality o rozloze 0,80 + 8,33 ha

Péče: Pravidelná kosení luk 2 x ročně (pol. VII., konec VIII.), odstranění posečené hmoty. Ostřicové porosty nevyžadují žádnou péči. Údržba vodního toku, s cílem zachovat genofond organismů.

127. VKP-E Jižní svahy Stehnovky

Jižně orientovaná louka na svazích vrchu Stehnovka mezi segmenty lesa L 84. Ve východní části zarůstá trnkou. Funkce biologická, stabilizační, krajinná; lokální význam celé biocenózy mají sušší louky s lemem trnkových křovin, s výskytem některých lokálně ne příliš hojných druhů živočichů a rostlin. Rozloha 0,9892 ha.

Péče: ÚP Pětihosty navrhuje plochu k zalesnění (NSIp52) – jedná se však o přírodní biotop T1.1 – ovsíková louka (registrovaná AOPK). V případě, že louka zůstane zachována – navrženo kosení 1x ročně, mimo okraje redukce invazních keřů.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY EVIDOVANÉ - ZE ZÁKONA (VKP-Z):

L 81. VKP-Z Obora (L1.)

Části lesa u Dolního Lukavce J od Senohrab, ve V cípu katastru obce. V JZ části VKP stopy po nevelké lomové činnosti. Návaznost na sousedící kat. Senohraby – L 77. a les v k.ú. Čtyřkoly (okres Benešov). Funkce stabilizační, biologická, krajinná; význam mají porosty blízké jedlovým doubravám a údolní olšiny.

Tři lokality o rozloze 1,18 ha + 13,54 ha + 1,82 ha.

Péče: Lesnické hospodaření v režimu lesů ochranných, s vyloučením plošných sečí, s tendencí k upřednostnění původních druhů dřevin a výběrného způsobu těžby.

L 82. VKP-Z U mlýna (L4.)

Lesíky a remízy, vodní tok (Hájecký potok), louky a část orná v jižní části katastru nad potokem při obou stranách silnice ze Senohrab na Čerčany.

Funkce stabilizační, biologická, krajinná, vodohospodářská; význam má meandrující tok s údolním luhem, místy s výsadbou jasanů a doprovodem charakteristických bylin. Dále mají význam poněkud zarůstající údolní louky. Dvě lokality o rozloze 5,85 ha + 4,75 ha

Péče: Lesnické hospodaření v režimu lesů ochranných, vyloučení plošných sečí, s tendencí k upřednostnění původních druhů dřevin a výběrného způsobu těžby. Pravidelná seč luk, nejlépe dvakrát do roka.

L 83. VKP-Z Hájek (L2.)

Lesík Hájek S od obce nad Hájeckým potokem. Vegetaci VKP tvoří porost lesních dřevin, patrně na místě bývalého sadu. V bylinném patře je absence náročnějších hájových bylin, převládají běžné nitrofilní rostliny. Funkce stabilizační, biologická, krajinná; floristicky a vegetačně bez významu, menší význam jako útočiště některých méně náročných druhů živočichů. Dvě lokality o rozloze 1,21 ha + 6,22 ha.

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

L 84. VKP-Z Stehnovka (Pačesův les)

Les v JZ části katastru nad Zaječickým potokem, navazuje na VKP 127, 36 a L 82. Funkce stabilizační, biologická, krajinná; stanoviště některých skupin živočichů vázaných na přirozené lesní dřeviny – např. hmyzu, dále výskyt běžných druhů obratlovců.

Čtyři lokality o rozloze 1,85 ha + 0,51 ha + 7,79 ha + 2,84 ha = 12,99 ha budou rozšířeny o novou zalesněnou plochu NL 50 v rozsahu 2,66 ha.

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

L 85. VKP-Z U dvora (L5.)

Remízek v JV části katastru, naproti Dvoru Obora. Funkce stabilizační, krajinná, vodohospodářská, v zanedbatelné míře biologická; bez většího přírodovědného významu. Počátek soustředěného odtoku vody v území (možné prameniště v terénní depresi).

Rozloha 0,3157 ha.

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

29. VKP-Z Hájecký rybník

Rybník na Hájeckém potoce severně od obce s dřevinným doprovodem na hrázi a s rákosinou ve zdrži. Funkce stabilizační, biologická, ekonomická, krajinná; význam má vodní / mokřadní plocha jako stanoviště pro obojživelníky a přírodní biotopy s orobincem a rákosem ze sv. *Phragmites communis*. Rozloha 1,63 ha.

Péče: záměrem vlastníka a investora vodní plochy je rekonstrukce rybníka pro rekreační rybolov a s tím spojené zázemí (parkování, veřejný prostor). Úpravy nutno spojit s celkovou revitalizací vodních ekosystémů tak, aby zůstaly zachovány mělké zóny s mokřadní vegetací důležité pro rozvoj vodních živočichů, zejména obojživelníků.

30. VKP-Z Hájecký potok I.

Drobná vodoteč severně od obce ústící do Hájeckého rybníka, od silnice Senohraby – Kovářovice ke Žlebskému rybníku s dřevinným doprovodem, níže pak s loukami, místy pokročilé sukcesní stadium směrem k olšovému luhu na místě bývalých luk. Vzácné a ohrožené druhy živočichů. Funkce stabilizační, biologická, krajinná; význam mají průměrně zachovalé přírodní biotopy olšin, degradovaných psárkových a ovsíkových luk.

Rozloha 2,29 ha.

Péče: Pravidelná seč luk jednou ročně mezi pol. VII. až koncem VIII., odstraňování posečené biomasy. Péče o vodní tok, s cílem umožnit existenci co největšího spektra vodních a mokřadních organismů.

31. VKP-Z Žlabský rybník

Opuštěný rybník s protřzenou hrází, zarůstající rákosinou, sukcesní stadium směrem k olšovému luhu. Funkce stabilizační, biologická, krajinná; význam má vodní biotop s výskytem vodních živočichů. Rozloha 0,3597 ha.

Péče: Aktuálně není reálná cílená péče o VKP, možno však uvažovat o rekonstrukci rybníka spojené s celkovou revitalizací vodních ekosystémů lokality.

32. VKP-Z Hájecký potok II.

Břehové porosty potoka pod Hájeckým rybníkem k S okraji obce. Malá část je kosená psárková louka, ostatní porosty tvoří ruderalní bylinná vegetace a doprovod dřevin. Funkce stabilizační, biologická, krajinná. Rozloha 1,83 ha.

Péče: Pravidelná seč luk jednou ročně mezi pol. VII. až koncem VIII., odstraňování posečené biomasy. Péče o vodní tok, s cílem umožnit existenci co největšího spektra vodních a mokřadních organismů. Obnova lučních porostů.

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

- lesní porosty Na Hájků a přilehlé plochy zeleně včetně sadů
- lesní porosty Pačesův les a přilehlé louky
- lesní porosty a louky podél Zaječického potoka
- lesní porost Obora
- alej podél komunikace III/6031
- lesík Husinka
- severní část toku Hájeckého potoka s loukami, přilehlými břehovými porosty a Žlabským a Hájeckým rybníkem

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:

- *dubová alej* - stromořadí podél cesty na Zaječice mezi Pětihostským a Hájeckým rybníkem
- *lipová alej* – stromořadí podél silnice III/6031 ve směru od sjezdu z I/3 do Pětihostů
- *lípy a jasany* – stromořadí podél silnice III/6031 ve směru z Pětihost do Nové Vsi
- *dub letní* – na křižovatce silnice 6031 a komunikace směřující k nové zástavbě na severu
- *dub zimní* – remíz na parc. 419/1, východně od Hájků
- *dub letní* – soliterně rostoucí strom v poli, parc. č. 382

PŘÍRODNÍ BIOTOPY, které se vyskytují ve fragmentech a většinou v degradovaných formách:

Hájecký potok nad Hájeckým rybníkem:

M1.1 – rákosiny eutrofních stojatých vod

T1.4 – aluviální psárkové louky

T1.9 – střídavě vlhké bezkolencové louky

L2.2 – údolní jasanovo-olšové luhy

Údolí Zaječického potoka

M1.7 – vegetace vysokých ostřic

T1.1 – mezofilní ovsíkové louky

T1.4 – aluviální psárkové louky

K2.1 – vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů

L2.2 – údolní jasanovo-olšové luhy

L3.1 – hercynské dubohabřiny

Stehnovka (VKP 127)

T1.1 – mezofilní ovsíkové louky

K3 – vysoké mezofilní a xerofilní křoviny

Husinka, Obora

L3.1 – hercynské dubohabřiny

OSTATNÍ PŘÍRODNÍ PRVKY

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)

navržené plochy pro zalesnění, protierozní meze

navržené vodní plochy

e.5) ÚSES

Do zájmového území zasahuje ochranná zóna osy nadregionálního biokoridoru K61 "Štěchovice – Chraňbožský les" – mezofilní hájový a mezofilní bučinný – vedeného podle Sázavy. Východního okraje katastrálního území se dotýká regionální biocentrum č. 964 "Hláška". 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.

Na regionální systém ekologické stability navazuje návrh místního systému ekologické stability. Návrh ÚP Pětihosty vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v lokální úrovni; nadmístní prvky se kromě ochranné zóny NRBK K61 v řešeném území nevyskytují. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené, navržené k založení). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez uplatnění předkupního práva.

Lokální systém ekologické stability je navržen s maximálním využitím stávajících hodnotných prvků a významných krajinných prvků. Využity jsou zejména nivy potoků a lesní porosty ve 3. - 5. stupni ekologické stability a liniové prvky v polní krajině (břehový a doprovodný porost drobných vodotečí, liniové porosty a meze)

V řešeném území by měla být cílovými společenstvy společenstva lesní v lokalitách stávajících lesním porostů, zatímco v prvcích ÚSES, umístěných v dnes intenzivně využívané zemědělské krajině, se jako nejvhodnější jeví směs lučních společenstev s víceméně rozvolněnými porosty keřů a stanoviště vhodných lesních dřevin. Stromová společenstva by měla být využívána zejména při návrhu biokoridorů, ale ani zde by neměl chybět bohatý podrost a keřové patro. Doporučeny jsou geograficky původní dřeviny.

Parametry lokálního biocentra

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

Parametry lokálního biokoridoru

V lesních společenstvech je maximální délka 2000 m, možné přerušení 15 m. V kombinovaných společenstvech je maximální délka 1500 m, přípustné přerušení zastavěnou plochou je 50 m, ornou půdou 80 m, ostatními kulturami 100 m. Minimální šířka je 15 m.

PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Číslování prvků ÚSES převzato z předchozích podkladů, zejména z Generelu místního systému ekologické stability pro katastrální území obce Pětihosty (podklady MěÚ Říčany, odbor ŽP) a z ÚPO Pětihosty z r. 2004.

Lokální biocentra:

LBC 18 "U Nové Vsi" (Stehnovka)

Lokální biocentrum vymezené, funkční, v ochranné zóně NRBK; rozloha 3,8 ha.

Údolní niva Zaječického potoka s přilehlou lesní stráň. V údolní nivě vodní zdroje na původně psárkové louce z převážné části kosené (zároveň VKP 36), místy silné zastoupení ruderalních druhů. Les buková doubrava se zastoupením borovice (zároveň VKP L 84).

Návrh opatření: Louku kosit dvakrát až čtyřikrát ročně (vzhledem k rozsahu expanze – dokud nebude potlačena). Nehnojit. Lesní stráň – podle LHP s upřednostněním přirozeně rostoucích listnáčů (s postupným potlačením BO, SM) a s vyloučením plošných sečí (jen výběrový způsob těžby). Všechna opatření náleží mezi „žádoucí opatření“.

LBC 21 "Na Hájku"

Lokální biocentrum vymezené, funkční, jen místy částečně funkční; rozloha 3,5 ha.

Extenzivní starý sad višňový a třešňový s náletem dalších dřevin, místy až les, na jihozápadním prudkém svahu místy až mírnější svah. Biocentrum zařazeno do funkční plochy NSp.

Návrh opatření: Odstraňovat zdravotně poškozené a odumřelé ovocné stromy, podpora původních dřevin.

LBC 22 "Obora"

Lokální biocentrum vymezené, funkční, jen místy částečně funkční, v ochranné zóně NRBK; rozloha 3,6 ha.

Lesní porost na východním svahu údolí Sázavy u Dolního Lukavce v cípu k.ú. Pětihosty. Lesní plochy mají dřevinnou skladbu z většiny z kulturních smrčín, v místě biocentra jsou přírodě bližší porosty smíšeného lesa s dubem, habrem a lípou; hájové druhy bylin.

Návrh opatření: Hospodařit dle schváleného LHP, směřovat k přirozené skladbě dubohabrového lesa (s upřednostněním původních druhů dřevin a potlačením smrku) s vyloučením plošných sečí.

Lokální biokoridory:

LBK 22 "U Nové Vsi"

Lokální biokoridor funkční, vymezený, jižní část v ochranné zóně NRBK. Celková délka 625 m (v k.ú. Pětihosty 320 m), šířka 20-25 m. Biokoridor propojuje LBC 18 a LBC 17 (mimo řešené území v k.ú. Zaječice). Vodoteč, břehový porost s převahou vrb a olší ve stromovém patře a degradující louky v údolní nivě Zaječického potoka.

Návrh opatření: Okolní nivní louku kosit alespoň dvakrát ročně, odstranit biomasu. Na přilehlé louce dodávat do půdy pouze přiměřené množství živin.

LBK 23 "V kameni"

Lokální biokoridor funkční, vymezený v ochranné zóně NRBK. Celková délka 1 185 m (v k.ú. Pětihosty 1 110 m), průměrná šířka biokoridoru 50 m, min. 20 - 22 m, max. 85 m. Biokoridor propojuje LBC 18 s biocentrem za hranicí řešeného území, v k.ú. Čtyřkoly.

Údolní niva Zaječického potoka, vodoteč s břehovými a doprovodnými porosty, degradující louky místy přecházející v olšinu. V pramenné míse ve střední části toku vzácnější ostřicové porosty; dále je významný občasný přirozený doprovod vrby křehké a na nemnoha místech průměrně zachovalé psárkové až ovsíkové louky.

Návrh opatření: louky kosit min. 2x ročně s odstraněním pokosené hmoty. Ostřicové porosty nevyžadují žádnou péči.

LBK 26 "Na Hájku"

Lokální biokoridor funkční až částečně funkční, v části vymezený. Celková délka 1 350 m (v k.ú. Pětihosty 600 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. Trasa je vymezena podle vodoteče loukou a po okraji lesa. Místy geograficky nepůvodní dřeviny.

Návrh opatření: vhodné potlačit akát a javor jasanolistý, případně i smrk ztepilý, nivní louku na jižním konci kosit alespoň 2 x ročně.

LBK 27 "U Pětihosty"

Lokální biokoridor částečně funkční, v polní trati nefunkční, vymezený po vrstevnici - navržený k založení. Celková délka 1 595 m (v k.ú. Pětihosty 610 m), šířka: 25 m, min. 20 m.

Spojovací biokoridor je veden z LBC 21 Na Hájků do LBC 22 Ohrada z části po katastrálním území Senohrab. Má být realizován jako pokračování stávající meze vycházející z Hájků polem k silnici do pramenní oblasti vodoteče a dále podle vodoteče a okrajem lesa Ohrada.

Návrh opatření: Mez ponechat ve stávajícím stavu. V rámci zastavitelného území navrhnout a realizovat biokoridor nad touto plochou. V lese před LBC 22 postupovat dle LHP s postupným potlačením jehličnanů a upřednostněním přirozených dřevin (DB, LP, HB).

LBK 28 "Dolní Lukavec"

Biokoridor funkční (v části smrčin částečně funkční) v ochranné zóně NRBK. Délka: 370 m, šířka: 20 m (min. 15 m). Biokoridor propojuje LBC 22 Obora a regionální biocentrum 964 Hláška. Lesní porost na východním svahu údolí Sázavy u Dolního Lukavce v cípu k.ú. Pětihosty (křížení železniční trati – propust). Lesní plochy mají dřevinou skladbu z většiny z kulturních smrčin, místy jsou přírodě bližší porosty smíšeného lesa.

Návrh opatření: Hospodařit dle schváleného LHP směřovat k přirozené skladbě dubohabrového lesa (s upřednostněním původních druhů dřevin a potlačením smrku) s vyloučením plošných sečí.

- ❑ Umístění biocenter je nutno považovat za dané. Hranice navržených biocenter může autorizovaný projektant ÚSES upřesnit. Při upřesňování nutno dodržet prostorové a funkční parametry biocentra (min. rozloha 3 ha).
- ❑ 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.
- ❑ 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 skladbu slouží především rekonstruované mapy původních geobotanických jednotek a mapy lesních typologických jednotek.
- ❑ Plochy ÚSES a zvláště 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 SK z r. 2012 (úplné znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 7 a 6 z červenec 2022) je navrženo zkapacitnění komunikace I. třídy č. I/3 v úseku Mirošovice – Benešov (veřejně prospěšná stavba č. D 015). Rozšíření komunikace I/3 se dostává do střetu se stávajícím přemostěním místní komunikace a hlavně s ochranou přírody a krajiny tj. zásahy do VKP Hájecký potok, lesními porosty VKP L 84 a L 82 a lokálním ÚSES LBK 23, který je zároveň VKP Zaječický potok.

Případné úpravy prvků ÚSES a VKP budou řešeny v následných dokumentacích pro územní a stavební povolení stavby. Současně budou navržena kompenzační opatření za zábory chráněných prvků, ta budou projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny.

V souvislosti s rozšířením komunikace musí být zachována prostupnost krajiny, zejména přemostění ve směru na Senohraby a do rekreační oblasti Obora a Čtyřkoly. Křížení s údolím Zaječického potoka bude řešeno technickými opatřeními – novým přemostěním tak, aby byla

zachována niva v plném rozsahu a zajištěna průchodnost pro lokální biokoridor. Při realizaci záměru je nutné zachovat podmínky pro vybudování nového ekoduktu s pěší cestou a migrační plochou pro zvěř.

- ❑ Přes území prochází cyklotrasa č. 0030 Nespeky – Pyšely (Krajem Josefa Lady). V území není žádná turistická nebo naučná stezka, pouze v jižní části u východní strany komunikace č. I/3 je vedena část turistického okruhu ze Čtyřkol. Stávající cyklotrasa zůstane plně zachována.
- ❑ Nové cyklotrasy a turistické cesty nejsou navrhovány v úrovni ZUR SK, ORP Říčany. V souvislosti s průchodností území je navržena nová cyklotrasa, které současně bude fungovat i jako turistická trasa s napojením na cestní síť v navazujících obcích. V centrální části Pětihostů je propojena s cyklotrasou č. 0030:
 - Zaječice – Hájecký rybník – Pětihostský rybník – centrum Pětihostů (křížení s cyklotrasou č. 0030) – cesta na úbočí Stehnovky Na rovných – údolí Zaječického potoka – Pyšely
- ❑ Území katastru Pětihost je využíváno pro zimní sporty – běžecké okruhy v návaznosti na Lyžařský areál Vávrův palouk v Senohrabech, kde se konají různé závody včetně např. Vasova běhu pro amatéry. Prostor pro lyžařské aktivity je v rámci ÚP Pětihosty plně respektován, trasy jsou zachovány bez omezení.
- ❑ Místní komunikace napojují rekreační zástavbu a zároveň slouží jako provozní komunikace pro zemědělství. Nejdůležitější místní komunikací je cesta severně od zemědělského areálu východním směrem s přemostěním silnice I/3. Je to jediné spojení východní a západní části katastru. Provedena byla možnost dalšího přemostění přes komunikaci I/3 – s ohledem na konfiguraci terénu není další přemostění navrhováno. Přemostění ve formě ekoduktu umožňujícího migraci zvěře umožňuje umístění nezpevněné pěší cesty sloužící pro překonání komunikace v jižní části katastru. Podmínky pro umístění a konkrétní prostorové parametry budou určeny v podrobnějším stupni dokumentace. Nové komunikace v zástavbě budou prováděny s částečně propustným povrchem (dlažba, např. zámková) 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. K obnově jsou navrženy zaniklé cesty v krajině - vytvořena bude síť místních pěších tras v lokalitách U ručiček, Stehnovka a Obora (viz. výkresová dokumentace ÚP).
- ❑ Stávající i navrhované účelové cesty budou doplněny doprovodnou zelení.
- ❑ 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, lůvky, atd;
- ❑ Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanoviště.
- ❑ Návrh nových ploch a prvků zeleně – nezastavitelné plochy

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.

ZV50 Pětihostský rybník; veřejná zeleň parková s pobytovou loukou, dětským hřištěm, městským mobiliářem. Plocha nad stávajícím hřištěm a rybníkem mezi sportovní plochou OS51. Orientační výměra 0,31 ha.

~~**ZV51 Horka;** veřejná zeleň, dětské hřiště, pobytová louka – travnaté hřiště ve vazbě na obytné soubory BI55, SV51 a retenční nádrž W50. Orientační výměra 1,09 ha.~~

ZV52 Východně od silnice III/6031; veřejná zeleň podél komunikací a u kapličky ve stávajícím zastavěném území. Orientační výměra 0,07 ha.

ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO):

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

ZO51 Horka, severně od silnice III/6031; zeleň krajinná a segregáční, funkce ochranná. Pás zeleně šířky 45–7 m podél obslužné komunikace u lokality bydlení BI55. Orientační výměra 0,38 ha **0,04 ha.**

ZO52 jižně od silnice III/6031; zeleň krajinná a s účelem retence dešťových vod a možností umístění suchého poldru nad obcí na úbočí Stehnovky pod Pačesovým lesem. Orientační výměra 1,80 ha.

ZO53 Stehnovka, západně od silnice I/3; zeleň ochranná a izolační, u obce s možností umístění protihlukových opatření (např. zemní val se zelení, protihluková clona); šířka min. 10 - 15 m. Orientační výměra 0,71 ha.

ZO54 Dvůr Obora; zeleň krajinná a segregáční, funkce ochranná. Doplnění zeleně po obvodu zemědělského dvora v šířce 10 m, ojediněle až 40 m. Orientační výměra 0,58 ha.

ZO55 Husinka; zeleň lesní, krajinná a segregáční, funkce ochranná. Doplnění ochranného pásu zeleně po obvodu chatové osady, šířka min. 10 m. Orientační výměra 0,13 ha.

ZO56 Hájecký potok; zeleň ochranná a izolační. Pás zeleně po obvodu navrhované ČOV v návaznosti na lužní porost u Hájeckého potoka; šířka 10 - 12 m. Orientační výměra 0,13 ha.

ZO58 Měchurka; zeleň ochranná, krajinná a segregáční, funkce ochranná. Ochranná a doprovodná zeleň podél cyklotrasy a účelové komunikace nad bývalým zemědělským areálem a po obvodu rozvojových ploch SK50, VD51 a BI52; šířka 15 - 20 m. Orientační výměra 1,06 ha.

~~**ZO60 severozápadně od silnice III/6031;** zeleň ochranná a izolační. Pás zeleně po obvodu autobazaru v poli, šířka min. 10 m. Orientační výměra 0,20 ha.~~

ZO61 kolem silnice I/3; zeleň ochranná a izolační, na straně k obci s možností umístění protihlukových opatření (např. zemní val se zelení, protihluková clona); šířka min. 15 - 20 m. Orientační výměra 1,66 ha.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

W50 Horka; návrh rybníka formou retenční nádrže v lokalitě Horka, a to v místech terénní deprese, kde dříve býval rybníček na bezejmenné drobné vodoteči v poli. Záměrem je zvýšení akumulační a retenční schopnosti území, zadržení vody v krajině v obdobích sucha a zmírnění dopadů na níže položeném území v období zvýšených průtoků, zejména na plánované rozvojové lokality. ~~Součástí je vytvoření litorálního pásu, resp. pásu břehové a doprovodné zeleně – **NSb50 Horka.** Součástí je pásma přírodního charakteru s rekreačním využitím.~~ Nutná je rekonstrukce drenáže a neškodné převedení vod přes rozvojovou lokalitu. Orientační výměra 0,97 ha **0,7 ha.**

ÚP Pětihosty přebírá záměr **rekonstrukce Hájeckého rybníka** – kromě využití rybníka k rekreačnímu rybolovu je cílem zvýšit retenční schopnost v povodí Hájeckého potoka a vytvořit nový vodní biotop v území. Při rekonstrukci Hájeckého rybníka jsou stanoveny určité provozní

podmínky, které mají zamezit podmočení okolních pozemků a zajistit bezpečný a ekologický provoz.

W51 – Pětihostský rybník; rekonstrukce a revitalizace rybníka a tělesa hráze s bezpečnostním přelivem a tůň s cílem zlepšení funkčnosti vodní nádrže a zvýšení rekreačního, estetického a ekologického potenciálu lokality s přímou návazností na zástavbu, veřejnou zeleň a občanskou vybavenost. Podrobnosti a parametry budou určeny v podrobnějším stupni dokumentace.

W52 – Zaječický rybník; návrh vodní nádrže převzatý z ÚSK Říčany za účelem zvýšení retenční kapacity území, Orientační výměra 0,8 ha.

ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S TRVALÝM TRAVNÍM POROSTEM (NZ-T)

Ke snížení vodní (a větrné) eroze jsou pozemky na svazích pahorků Stehnovka a Husinka navrženy k převedení na trvalý travní porost – jedná se pouze o změnu kultury, nikoliv o zábor ZPF:

NZ - T50 Stehnovka, orientační výměra ~~12,50 ha~~ **9,92 ha.**

NZ - T51 Pačesův les, orientační výměra 20,63 ha

NZ - T52 Husinka, orientační výměra 12,72 ha

PLOCHY SMÍŠENÉ - PŘÍRODNÍ A ZEMĚDĚLSKÉ (NSpz)

Krajinná zeleň místních vrcholů - prvky zvyšující ekologickou stabilitu území a estetickou hodnotu území, rozptýlená zeleň chránící a zvýrazňující vrcholové partie náhorních pahorků v polích.

NSpz50 Na Hájku, orientační výměra 0,16 ha

NSpz51 Horka, orientační výměra 0,16 ha

NSpz52 Dvůr Obora, orientační výměra 0,16 ha

PLOCHY SMÍŠENÉ – LESNÍ A PŘÍRODNÍ (NSlp)

Navrhovány jsou nové plochy k zalesnění či doplnění zelení lesního typu. Plochy jsou zařazené do funkčního využití **NL – plochy lesní** a NSlp - nezastavěného území smíšeného s funkcemi lesní a přírodní, mají krajinnou funkci:

NL 51 Stehňovka: nová lesní plocha jako doplnění stávajícího lesního porostu na vrcholu kopce s funkcemi lesní, přírodní a krajinnou, parc. č. 257/3 a 244 (oboje orná půda) rozloha cca 2,66 ha.

NSlp 50 Na Hájku; doplnění lesních porostů zelení lesního typu v lokalitě V paloucích na parc.č. 419/1 (orná půda); rozloha cca 0,39 ha.

NSlp 51 Stehnovka; doplnění lesních porostů zelení lesního typu v lokalitě u Pačesova lesa na parc. č. 238/1 (TTP); rozloha cca 0,40 ha.

NSlp 52 Stehnovka; doplnění lesních porostů zelení lesního typu ve vrcholové partii pahorku, na mírném svahu mezi lesy, parc.č. 178 (orná půda); rozloha 0,85 ha. Jedná se však o přírodní biotop T1.1 – ovsíková louka (registrovaná AOPK) a evidovaný VKP 127. V případě, že louka zůstane zachována – navrženo kosení 1x ročně, mimo okraje redukce invazních keřů.

NSlp 53 Hájecký potok; doplnění lesních porostů zelení lesního typu; doplnění dvou nespojitých ploch nad potokem, nad lesem (VKP L82), parc.č. 116/1 a 509/1 (orná půda); rozloha 0,95 ha.

NSlp 54 Husinka; rozšíření lesa u zalesněného pahorku Husinka (Na Altáně) na parc.č. 528/4 (orná půda charakteru TTP); rozloha 0,19 ha

Zalesnění bude realizováno na stávající zemědělské půdě, ta by měla být následně převedena v katastru nemovitostí na pozemky určené k plnění funkcí lesa ve smyslu zákona o lesích. Pozemky prohlášené za PUPFL musí být pak do dvou let od nabytí právní moci rozhodnutí o prohlášení za PUPFL zalesněny stanovištně a geneticky vhodnými dřevinami v souladu se zalesňovacím projektem a lesní porosty na nich zajištěny do 7 let od prohlášení za PUPFL. 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.

NSIp 55 Pod Hájeckým rybníkem – rozšíření lesa L 83 o plochy smíšené nezastavěného území ve formě nové výsadby přírodní a lesní vysoké a střední zeleně, zároveň plní funkci ochrannou a segregiční mezi zástavbou a LBC 21, rozloha 0,23 ha.

NSIp 56 Pod Hájkem segregiční pás lesní zeleně oddělující lokální biocentrum LBC 21 Na Hájkou od navrhované zástavby BI50 v šíři 40 m, rozloha 0,79 m

PLOCHY SMÍŠENÉ – PŘÍRODNÍ LINIOVÉ (NSp)

NSp50 Horka, Pětihostský rybník – doplnění zeleně podél cesty. Lze provádět případné dosazování původních lesních dřevin či ovocných stromů místní provenience (protěžovat genofond starých odrůd ovocných dřevin).

KRAJINOTVORNÉ LINIOVÉ PRVKY - MEZE (K)

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. Navrženy jsou prvky K50 – K60 (blíže viz. kap. Vodní režim v krajině, protierozní opatření).

e.8) VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Značná část pozemků je ohrožena vodní erozí, zejména se svažitéjší pozemky s dlouhou délkou svahu, nepřerušené žádnou terénní překážkou; zejména se jedná o svažitéjší pozemky na svazích pahorků Stehnovka, Husinka (Na Altáně) a nad údolími potoků. Potenciální ohroženost katastrů vodní erozí byla stanovena na základě faktoru erodovatelnosti půdy a sklonitosti území. V řešeném území se vyskytují půdy ohrožené, silně ohrožené i neohroženější.

Navržena je kombinace technických (protierozní meze), organizačních (zatravnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) protierozních opatření, příp. pouze organizačních opatření, která výrazně omezí škodlivé působení povrchového odtoku.

Na orné půdě se navrhuje vyloučení širokořádkových plodin, ale zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, mělké zpracování půdy, apod.), navrženy jsou protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích (K50 – K60. Pozemky na svazích pahorků Stehnovka a Husinka jsou navrženy k převedení na trvalý travní porost (NZ-T50 – NZ-T52).

KRAJINOTVORNÉ LINIOVÉ PRVKY - MEZE (K)

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 a odváděcím prvkem. V místě plošných meliorací je nutná rekonstrukce odvodňovacího systému, dále je nutné zajistit neškodné odvedení zadržovaných vod do vhodného recipientu (vodoteč, cestní příkop, svodný příkop apod.). Další možností je na odvodněných pozemcích volit mělký průleh a nižší mez a ke svedení vody využít i svodný drén. Detailní návrh protierozních mezí je nutno řešit samostatným projektem krajinářských úprav, popř. v rámci Komplexních pozemkových úprav jako součást Plánu společných zařízení.

V ÚP Pětihosty jsou navrženy níže uvedené meze:

K50 Hájek - Nad vysokou mezí; protierozní mez na parc. č. 381, 384; **až na 401/1** délka ~~350 m~~ **470 m**. Zajistit svedení vod do údolí Hájeckého potoka.

K51 V paloučích - Nad Hájkem; protierozní mez na parc. č. 419/1; délka 325 m. Zajistit rekonstrukci odvodnění a svedení vod do údolí Hájeckého potoka.

K52 Průleh - Nad vysokou mezí; protierozní mez s průlehem v místě terénní deprese, obnova historické meze na parc. č. 382 a 542; délka 340 m. Zajistit rekonstrukci odvodnění a svedení vod do údolí Hájeckého potoka.

K53 Cesta mezi Hájeckým rybníkem a Zaječicemi; doplnění liniové zeleně s příkopem podél cesty na parc. č. 378/1 a 378/2.

K54 Horka - U ručiček; protierozní mez na parc. č. ~~296 a 304/1~~; délka ~~530 m~~ **324, 322, 321, 318 a po hranici 304/33, délka 560 m**. Současně doporučena obnova historických cest - parc.č. 541/1 mezi křížkem u silnice III/6031 a parc. č. 547 včetně. Zajistit neškodné svedení vod do obnovené nádrže Horka a do silničního příkopu.

K55 Stehnovka; mez s dřevinami na úbočí pahorku Stehnovka, rozčlenění větších honů navržených k zatravnění **navazující na navrhovaný les NL51**; funkce krajinná; vymezení na parc. č. **255, 256, 251 a 257 v délce ~~360 m~~ 190 m**

K56 Stehnovka - Pačesův les I.; mez s dřevinami pod Pačesovým lesem, rozčlenění větších honů navržených k zatravnění; funkce krajinná; vymezení na parc. č. 193/1 **a po hranici 567/8 v délce ~~120 m~~ 220 m**.

K57 Stehnovka - Pačesův les II.; mez s dřevinami na úbočí Stehnovky, pod Pačesovým lesem, rozčlenění větších honů navržených k zatravnění; funkce krajinná; vymezení na parc. č. 177, 170, **171, 175/6, 192, 193/1 a 194, v délce ~~690 m~~ 750 m**. **V rámci úprav rozdělena na dvě meze umožňující průchod krajinou.**

K58 Stehnovka – Na rovných; protierozní mez nad cestou na parc.č. ~~193/4~~; **568/1, 197 a 211/1**; délka 725 m. Jedná se o ochranu cesty, která je navržena jako cyklostezka a turistická trasa.

K59 Pod Oborou; protierozní mez, která rozdělí dlouhý táhlý erozně ohrožený svah pod Dvorem Obora a Husinkou, parc.č. ~~480/1, 509/1~~, **480/3, 490, 496, 509/8, 509/10**; délka ~~405~~ **460** + 610 m. Zajistit rekonstrukci odvodňovacího zařízení, zajistit neškodné svedení vod do údolíčka bezejmenné vodoteče u silnice I/3, a lesního porostu V liščích děrách. Nutno vytvořit svodné příkopy podél cesty 532/2.

K60 Pod Hasinkou - Na Altáně; protierozní mez, která rozdělí dlouhý táhlý erozně ohrožený svah, **podél hranice** parc.č. ~~480/1~~ **523/2, 524, 521/1, 521/2, až přes 519 k cestě**; délka ~~510 m~~ **530 m**. Zajistit neškodné svedení vody do příkopů podél cest.

Tratě mezi byly v rámci změny č. 1 částečně upraveny tak, aby nedocházelo k dělení pozemků na malé plošky bez další možnosti využití. Při úpravě trasy byly, pokud to bylo možné, zachovány principy vedení tras po vrstevnici, případně ve sklonu podle účelu dané meze, tak by i nadále bylo možné plnit protierozní funkci.

ZATRAVNĚNÍ (NZ-T)

Plochy zemědělské s trvalým travním porostem – zahrnují pastviny a louky, pozemky staveb a zařízení související s pastevectvím a lukařením; pozemky s vyšší sklonitostí navržené k zatravnění. 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.

Ke snížení vodní (a větrné) eroze jsou pozemky na svazích pahorků Stehnovka a Husinka navrženy k převedení na trvalý travní porost – jedná se pouze o změnu kultury, nikoliv o zábor ZPF:

NZ - T50 Stehnovka, rozloha ~~12,50 ha~~ **9,92 ha**

NZ - T51 Pačesův les, rozloha 20,63 ha

NZ - T52 Husinka, rozloha 12,72 ha

Dalším protierozním a současně vodohospodářským opatřením je návrh rybníka formou retenční nádrže v lokalitě Horka (W50) a ochranná / 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, ZO58, ~~a ZV54~~.

Vodohospodářská opatření na plochách W51 (Rekonstrukce Pětihostského rybníka) a W52 (realizace Zaječického rybníka) taktéž přispívají ke zvýšení retenční kapacity, tedy i k akumulaci vod, který by mohly erozně ohrožovat půdu.

Podél komunikací v krajině – pěších cest a cyklostezek budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinným, 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 ... 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 je odvodňováno Hájeckým (Pětihostským) potokem a Zaječickým potokem. Hájecký potok ústí do Zaječického potoka mimo k.ú. Pětihosty. Zaječický potok ústí do Sázavy ve Čtyřkolech. Východní okraj území je odvodňován bezejmenným přítokem Mnichovky.
- ❑ Hájecký potok protéká k.ú. obce Pětihosty směrem od severu k jihu, potok má na k.ú. dva bezejmenné levostranné přítoky. V severní části katastru obce Pětihosty je trasa potoka ponechána v původním stavu, koryto není upraveno. V obci je koryto upraveno. V jižní části, před zaústěním do Zaječického potoka je opět koryto potoka upravené. Na potoce je vybudovány tři rybníky-Žlabský rybník, Hájecký rybník a Pětihostský rybník.
- ❑ Zaječický potok protéká k.ú. obce Pětihosty po jihozápadním okraji katastru obce v přírodním korytě. Bezejmenný přítok Mnichovky je v horní části neupravený, teče v přírodním korytě, stejně tak i jeho menší pravostranný přítok.
- ❑ Vodní toky nemají vyhlášeno záplavové území.
- ❑ ÚP Pětihosty navrhuje **obnovu rybníka v lokalitě Horka (W50)** formou retenční nádrže, a to v místech terénní deprese, kde dříve býval rybníček na bezejmenné drobné vodoteči v poli. Záměrem je zvýšení akumulační a retenční schopnosti území, zadržení vody v krajině v obdobích sucha a zmírnění dopadů na níže položeném území v období zvýšených průtoků, zejména na plánované rozvojové lokality. Součástí je vytvoření litorálního pásma, resp. pásu břehové a doprovodné zeleně (NSb50). Nutná je rekonstrukce drenáže a neškodné převedení vod přes rozvojovou lokalitu.
- ❑ ÚP Pětihosty přebírá záměr **rekonstrukce Hájeckého rybníka** pro rekreační rybolov. Pro rekonstrukci rybníka jsou stanoveny určité provozní podmínky, které mají zamezit podmočení okolních pozemků a zajistit bezpečný a ekologický provoz:
Využití této vodní plochy bude sloužit přednostně k rekreačnímu rybolovu, koupání bude umožněno.
- ❑ ÚP Pětihosty navrhuje rekonstrukci a revitalizaci stávajícího Pětihostského rybníka (W51) včetně tělesa hráze a dalších stavebních opatření nutných pro zajištění bezpečného provozu nádrže a dále pro zlepšení funkce a zvýšení bezpečnosti, retenční kapacity a rekreačního potenciálu lokality.
- ❑ ÚP Pětihosty přebírá návrh retenční nádrže – Zaječický rybník (W52) v jižní části katastrálního území z ÚSK Říčany. Nádrž bude plnit funkci retenční, ekologickou, estetickou i bezpečností v případě přívalových srážek.
- ❑ Navržená protipovodňová opatření v rámci ÚP mají funkci retenční a zároveň i plní i funkci protipovodňové ochrany (viz. kap. vodní režim v krajině, protipovodňová opatření).
- ❑ V plochách nezastavěného území s indexem p - přírodní, 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.
- ❑ Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet:
 - podél koryt vodních toků bude zachováno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m u drobných vodních toků a 8 m u významných vodních toků od břehové čáry na obě strany (tzv. potoční koridory), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích,

odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku),

- u plošně významných lokalit a nově navrhovaných komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opatření hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikosti případných retencí;
- vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. k zavlažování) 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 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění (vodní zákon), 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

ÚP Pětihosty vytváří podmínky pro krátkodobou rekreaci obyvatel (polodenní, víkendovou):

- Území není využíváno pro hromadnou rekreaci a pouze minimálně pro individuální rekreaci. V území se nachází vzhledem k vytěžování příměstské oblasti pro rekreaci pouze cca 15 chat. Plochy pro rozvoj individuální rekreace nejsou navrhovány.
- Pro místní odpočinek a rekreaci občanů a pro sport je v těžišti obce vybudováno dětské hřiště, hřiště pro míčové hry a pobytová rekreační loučka. To je velmi výhodný základ pro další možný rozvoj. Součástí rekreace může být i využití vodních nádrží:

OS50 Hájecký rybník by dle schválené rekonstrukce mohl sloužit pro chov ryb a rekreační rybolov, včetně souvisejících zařízení (sklad, občerstvení, parkování, pobytová louka)

OS51 Pětihostský rybník je navržen jako plocha přírodního koupaliště se zázemím v návaznosti na chystané sportovní plochy na severu, tj. 2-3 hřiště pro míčové hry a zázemí (šatny, hygien. zařízení, welnes - fitness, tělocvična)

- Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení (ZV50ZV51 – ZV52).
- Území RN 50 u navrhovaného rybníku Horka (W50) bude sloužit pro rekreaci v plochách přírodního charakteru, zejména pro klidové činnosti, plochy je možné doplnit o základní mobiliář (lavičky, osvětlení, altán, přístřešek) a hřiště.
- Přes území prochází cyklotrasa č. 0030 Nespeky – Pyšely (Krajem Josefa Lady). V území není žádná turistická nebo naučná stezka. Stávající cyklotrasa zůstane plně zachována.
- V souvislosti s průchodností území jsou navrženy nové cyklotrasy, které současně budou fungovat i jako turistické trasy s napojením na cestní síť v navazujících obcích. V centrální části Pětihostů jsou propojeny s cyklotrasou č. 0030 "Krajem Josefa Lady":
 - Zaječice – Hájecký rybník – Pětihostský rybník – centrum Pětihostů (křížení s cyklotrasou č. 0030) – cesta na úbočí Stehnovky Na rovných – údolí Zaječického potoka – Pyšely,
 - druhá větev (nová cyklotrasa) – nejdříve po trase 0030 (z centra Pětihost severně od zemědělského areálu přes most přes komunikaci I/3 k chatám), začíná odbočením na jih vrcholem Husinka, dále po cestě Na Altáně a dále do Čtyřkol.
 - Nová navrhovaná pěší cesta DS 54 s navrženou turistickou stezkou propojuje v jižní části katastru území od východu k západu, přes navrhovaný ekodukt a okolo navrhovaného Zaječického rybníka, je tak zajištěna prostupnost přes bariéru v území (komunikace I/3).

- Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení (PV51, ZV50 ZV51 – ZV52).
- Území katastru Pětihost je využíváno pro zimní sporty – běžecké okruhy v návaznosti na Lyžařský areál Vávrův palouk v Senohrabech, kde se konají různé závody včetně např. Vasova běhu pro amatéry. Prostor pro lyžařské aktivity je v rámci ÚP Pětihosty plně respektován, trasy jsou zachovány bez omezení.
- V nezastavěném území (v krajině) není možné umisťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz. podmínky využití ploch - kap. 1.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 Geofundu ČR do řešeného území nezasahuje výhradní ložisko ani chráněné ložiskové území. Jsou zde evidována 2 ložiska technických zemin pod názvem Senohraby č. 5158200 – nebilancovaná plocha a č. 929030000 – zrušená plocha. ÚP Pětihosty nenavrhuje žádné nové plochy těžby.
- V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění.
- Dle aktualizované mapy radonového rizika ČR měř. 1 : 5 000 se území řadí do území středního radonového rizika. S ohledem na zařazení území do oblasti středního radonového rizika, bude před zahájením nové výstavby (ať už se jedná o výstavbu rodinných domů nebo komerčních objektů s pobytovými místnostmi) průzkum radonového rizika v dané lokalitě a v případě zjištění zvýšených hodnot radonu pocházejícího z horninového prostředí, budou navržena potřebná ochranná opatření proti průniku do objektů. Zástavba Pětihost je hodnocena s vysokým radonovým rizikem dle orientačního posudku České geologické služby.

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 udržívat; 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. ~~V případě výstavby objektů před realizací těchto rozvodů se stanovuje podmínka napojení jako součást stavebního povolení s povinností napojit se po dokončení těchto inženýrských sítí. Předtím je povoleno řešit likvidaci splaškových vod žumpou a odvozem ČOV, nejsou povoleny malé domovní čistírny. Výrobní a skladové stavby mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě inženýrských sítí. Po zprovoznění systému likvidace splaškových vod je povinností všech majitelů objektů obytných a občanské vybavenosti se na centrální systém napojit a zrušit stávající domovní čistírny a žumpy.~~
 - 3) Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy. V případě přístavby rekreační nebo obytné zástavby na parcelách sousedících s lesními pozemky (PUPFL) musí být vždy umístěny na straně od lesa, nesmí být umístěny směrem k lesním pozemkům.
 - 4) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh šířky 6 až 8 m dle podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny.
 - 5) Ve všech plochách zastavitelných a zastavěných v blízkosti nebo v ochranném pásmu komunikace I. a III. třídy musí být prokázáno při návrhu výstavby nebo změnách dokončených staveb dodržení hlukových limitů uvnitř i vně staveb v chráněných prostorech. Prokázání splnění bude doloženo hlukovou studií a případným návrhem protihlukových opatření v dalších stupních dokumentace. Pokud ani s navrženými protihlukovými opatřeními nebudou splněny limity hluku v chráněných prostorech, nebude zástavba tohoto druhu realizována. Pokud bude nutné protihluková opatření realizovat, hradí je a zajišťuje stavebník na své náklady.
 - 6) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení typu věží, stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů.
 - 7) Vzhledem ke krajinnému rázu se v nezastavěném území nepovolují žádné velkoplošné zdroje el. energie typu fotovoltaických elektráren.
 - 8) 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. Biomasa jako alternativní zdroj energie může být využita na ploše zemědělského areálu VS 1 – VZ 1 (přestavbové území P/1). Vrty pro tepelná čerpadla jsou podmíněně přípustné, podmínkou je nenarušení a neohrožení **skupinového přívaděče Benešov – Sedlčany** a vodovodního přívaděče Želivka (pouze se souhlasem VODA Želivka a.s).
 - 9) V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umísťování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů a v plochách pro individuální rekreaci.
 - 10) V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov domácího zvířectva, dále je zakázána výstavba staveb a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů (dle § 18 stavebního zákona č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů).
 - 11) V celém území bude probíhat zástavba formou soliterních RD, **pokud není v ÚP místně určeno jinak a dwojdomů. Jiný typ zástavby (řadová, hnízdomová, řetězdomová) může být povolen pouze ve vyznačených lokalitách po prověření územní studií.** Označení území s podmínkou vypracování ÚS je v kapitole 2/d, část 2 Výrokové části a na výkrese č.1.1. Základní členění území. Na

okrajích zastavěných a zastavitelných území (parcely v přímém styku s volnou krajinou) smí být umísťovány pouze soliterní RD.

- 12) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a tvar veřejných prostranství a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny v rámci zpracovávaných územních studií nebo při zpracování dokumentace pro územní řízení.
- 13) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.
- 14) Likvidace dešťových vod: pro RD a ostatní menší stavby v prolukách – zásadně musí být zvýšený odtok výstavbou zadržen a likvidován (vsak, odpar, zálivky, využití v domácnostech, aj.) na vlastních pozemcích. Výstavbou nesmí být měněny odtokové poměry místa a oblastí. ~~Při zástavbě v rozsahu cca nad 5 RD musí být zpracovány již ve stadiu parcelace pozemků nebo územního a stavebního řízení vyhodnocení odtokových poměrů event. odtoková studie na základě hydrogeologického průzkumu území. Pro zpracování územních studií se toto vyhodnocení doporučuje.~~
- 15) Zemědělské meliorace: je nutné respektovat, že dle § 126 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1. ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle § 55 odst. 1 písm. e) vodního zákona jsou vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona. Při jakékoli výstavbě (to se týká všech staveb) na lokalitách kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace, s ohledem na funkčnost v rozsahu celého vodního díla.
- 16) V celém řešeném území je dle ZUR Středočeského kraje zakázáno rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit.
- 17) V nezastavěném a nezastavitelném území je zakázáno umísťování reklam.
- 18) Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.
- 19) Konkrétní záměry umísťované na stávajících – přestavbových a navrhovaných plochách pro výrobu, skladování, komerci, ~~ČOV~~ a pro sport a rekreaci bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit k vyjádření Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, zda budou či nebudou předmětem posouzení (EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- 20) Nově vybudované soliterní rodinné domy budou mít pouze 1 bytovou jednotku s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1NP s využitým podkrovím u šikmých střech, nebo 1 NP a ustupující 2. NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech. (Z1/11)
- 21) Pro jednotlivé velikosti parcel se stanovují pouze plochy minimální, neurčuje se rozmezí výměry minimum – maximum. Není stanovena horní mez velikosti pozemků, aby nedošlo k nevhodnému omezování vlastníků pozemků nebo investorů.

f.2) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro všechny typy ploch platí tato nepřipustná využití:

- *nepřipustným využitím jsou veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit*
- *nepřipustné jsou jakékoliv stavby, činnosti nebo využití pozemků, které mají negativní účinky na životní prostředí překročením limitů stanovených v platných předpisech a normách; jakékoliv překročení limitů i povolené nesmí přesáhnout hranice pozemku mimo ploch umístěných u komunikace I/3 (zde jen směrem do plochy této komunikace a jejího ochranného pásma, nikoliv směrem do plochy staveb a pozemků chráněných prostor)*
- *nepřipustné je zhoršení hygienických podmínek okolních pozemků stavbou, zařízením nebo provozem na jednom pozemku; jakékoliv negativní vlivy na životní nebo obytné prostředí nesmí přesáhnout hranici využívaného pozemku*
- *stanovení limitů a zajištění opatření ke splnění platných hygienických limitů při rozšíření silnice I/3 bude zajištěno v podrobnější dokumentaci v souladu s platnou legislativou samostatně*
- *chov ~~drobného~~ a hospodářského zvířectva je nepřipustný v nových a stávajících lokalitách bydlení nebo individuální a hromadné rekreace označených Bi, BH, Ri*

BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Zahrnuje zastavěné území BH 1

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v bytových domech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- společná zeleň objektu (vyhrazená pro objektu) 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
- činnosti budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené obci

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- stávající parcelu plně zachovat, v žádném případě nezmenšovat

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- stávající výšku objektu zachovat, zásadně objekt nezvyšovat

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- zastavěnou plochu objektů zachovat, nezvětšovat mimo dostavby výtahu
- lze doplnit pouze garážové stání (1 stání / 1 byt)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- garážová stání sloučit do 1 objektu
- max. výška objektu garáží 3,5 m
- podkroví objektu je možné využít pro navýšení kapacity bytů za podmínky zachování tvaru střechy a nezvyšování hřebene

BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Zahrnuje v zastavěném území plochy Bi 1, Bi 2, **Bi3 v zastavitelném území plochy Bi 50 - 56**

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové 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
- v plochách Bi 50 - 56 je možné umístit i samostatné objekty občanské vybavenosti (maloobchody, služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu, sociální, zdravotní a rehabilitační služby), ale pouze v rozsahu objektu jako 1 RD
- v zastavěném území lze realizovat samostatně objekty občanské vybavenosti na stávajících pozemcích pouze při splnění podmínek prostorového uspořádání

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

Prostorové podmínky neplatí na pozemcích 462/6, 462/7, 462/8 k.ú. Pětihosty, kde se zástavba bude řídit vydanými platnými územními a stavebními rozhodnutími.

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- Soliterní RD:
 - 25 % plochy pozemku RD
 - ~~max. zastavěná plocha 1 RD je 200 m²~~
- Občanská vybavenost, administrativa:
 - 30 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha je 250 m²
- Max. zastavěná plocha objektu může být zvětšena pouze při větší velikosti pozemku tak, aby nebylo překročeno % zastavěných ploch na 1 pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

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

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- v lokalitách Bi 51 a Bi 52 je podmínkou využití lokalit vypracování hlukové studie s vyhodnocením hluku a opatření z provozu komunikace I/3; využití lokality ~~Bi 55~~ **BI55a a BI55b** je podmíněno vypracováním hlukové studie s vyhodnocením hluku a opatření z ploch VD 1 a VD 50
- **v lokalitě BI3 není povolena výstavba žádných dalších doplňujících staveb (garáže, kůlny, zahradní domy)**
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě 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.)
- v plochách Bi 50, Bi 51, Bi 53 a Bi 54 se povoluje vyšší výška zástavby:
 - max. 11,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - max. 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- ~~pro případné uplatnění dvojdomů je minimální 1 parcela 500 – 600 m², u řadových domů 400 – 450 m² (maximální počet řadových domů je stanoven na 5 RD)~~
- ~~řadová, hnízdomá, řetězová zástavba je povolena pouze na základě ověřovací územní studie v určených plochách pro územní studie~~
- **výstavba dvojdomů, řadových domů nebo výstavba hnízdomá či řetězová není v zastavitelných plochách povolena**
- v ploše ~~Bi 55~~ **BI55a a BI55b** musí být dodržena návaznost meliorovaných ploch a odtoku z obnovené vodní nádrže Horka na hlavní odvodňovací zařízení (ID 10276051)
- hlavní přístupová komunikace do lokality Bi 50 bude vedena po pozemku p.č. 368/2 k.ú. Pětihosty, stávající porost na parcele p.č. 537 k.ú. Pětihosty bude plně zachován
- **plocha BI53a je v severní části omezena manipulačním pásmem a pásmem ochrany VKP šířky 6 m Pětihostského rybníka a potoka, volně přístupným bez oplocení.**
- **V lokalitě BI54 na parcelách č. 1/4, 1/5 a 351/4 je zastavitelná plocha omezena směrem ze severu (od hranice s rekonstruovaným Pětihostským rybníkem) o 6 m široký pás, plochy přírodního charakteru NSpv50, který odděluje plochu vodní a zástavbu, navíc zajišťuje odstup budov od vodních ploch. Tento pás musí zůstat neoplocený a veřejně přístupný.**

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Zahrnují zastavěné plochy BV 1, BV 2

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- solitérní rodinné domy a usedlosti s hospodářskými objekty pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové a ochranné zeleně
- solitérní rodinné domy bez hospodářského nebo podnikatelského zázemí
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- 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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- nerušící výroba a služby, řemeslná výroba a výrobní služby, které mohou být pouze součástí objektu nebo jeho samostatné stavby
- 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 výšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1100 – 1300 m² solitérní rodinné domy a usedlosti s hospodářským využitím
- 900 – 1100 m² solitérní rodinné domy
- obě ustanovení platí pro původní nezastavěnou a nově oddělenou parcelu

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- Solitérní RD a usedlosti s hospodářským využitím:
35 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha objektů je 300 m²
- Solitérní rodinné domy:
25 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha 1 RD je 200 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

Stanovuje se také s ohledem na možnost vsakování dešťových vod na pozemku:

- 45 % plochy pro solitérní RD a usedlosti s hospodářským využitím
- 50 % plochy pro solitérní RD

PARKOVÁNÍ:

- soliterní 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
- soliterní 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 násobě slučována, mohou být ebeny. spojovány zastřešenými nebo opláštěnými spojovacími koridory
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb je do 10 % rozsahu hlavního využití
- nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C , vždy obousměrné a s veřejnou zelení

RI – REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO REKREACI

Zahrnují zastavěné území RI 1, Ri 2, Ri 3, Ri 4, Ri 5

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 6,0 m pro všechny stavby

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 15 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu je 80 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 70 % plochy pozemku pro chaty a rekreační domky
- 55 % 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 násobě 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

RN – REKREACE NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Zahrnuje nezastavěné území RN50

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pobytové louky a travnatá hřiště a částečně zpevněné plochy pro míčové a jiné hry
- externí sportovní prvky,

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cyklistické stezky, účelové komunikace pro údržbu území
- dětská hřiště
- plochy a zařízení pro cvičení v přírodě
- plochy hřišť pro míčové hry, tenis, petanque, minigolf
- vodní nádrže, vodní toky a prvky
- veřejná zeleň, parkové úpravy
- městský mobiliář včetně prvků drobné architektury (přístřešky, pergoly, sochy, vodotrysky, altány aj.)
- technická infrastruktura ve formě podzemních vedení, technické zařízení a stavby s nimi související

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnost, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- využitelná je celá plocha RN 50

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. výška všech drobných staveb v nejvyšším bodě je 4,5 m

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 20 m² pro hygienická zařízení
- max. 30 m² pro altány, přístřešky, pergoly

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

min. 70 % plochy RN 50

Upřesňující podmínky:

- plocha RN 50 je určena pouze pro pobytovou louku a hřiště pro míčové hry
 - stávající zeleň a vodní prvky v maximální míře zachovat
 - plocha musí zůstat veřejně přístupnou
 - oplocování průhledným pletivem pouze dětská hřiště do výšky 1,2 m; vždy musí být veřejně kdykoli přístupné
 - druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím alespoň na 70 – 75 % celkové plochy

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- církevní stavby
- 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
- služební byty pro správu a údržbu občanské vybavenosti jako jejich součást
- dům seniorů a prostory pro pečovatelskou službu speciálního účelu (~~OV 1 – Pačesův statek~~)
(**stacionář, zdravotní služby**)
- prostory pro policii a hasičský záchranný sbor
- prostory pro spolkovou a mimoškolní činnost
- prostory pro MŠ a ZŠ

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

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 výšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle
- podmínkou je souhlas obce s komerčním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- v zastavěném území – 75 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha objektu 400 m²
- v zastavitelném území – 55 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha objektu 500 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném území 15 % plochy pozemku
- v zastavitelném území 35 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 20 % rozsahu hlavního využití
- na 1 pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojižděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Zahrnují zastavěná území OM 1, OM 2, OM 3 a zastavitelné ~~přestavbové~~ území OM 51, OM 52

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství na těchto pozemcích mohou být doplněna dětskými hřišti
- součástí využití objektu může být byt správce či byt majitele nebo provozovatele (**mimo plochy OM 52**)
- 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 (fitnes centra, wellness centra aj.)
- polyfunkční objekty s více funkcemi včetně bydlení, **mimo plochu OM 52, kde je nepřípustné jakékoliv bydlení včetně přechodného**

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- servisy a opravy
- nerušící výroba a služby, řemeslné a přidružené výroby jako samostatné objekty nebo prostory v objektu
- nové služby typu bankovních, údržba a správa objektů, sídla zahradnických firem atp.
- **V ploše OM 52 je možné umístit skladové objekty**

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- v zastavitelném území min. 1800 - 2500 m²
- v zastavěném území stávající plochy bez možnosti oddělení nebo zmenšení pro jiné účely

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- v zastavěném i zastavitelném území:
 - 60 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu je 400 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

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

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- ~~výstavba na plochách OM 50 a OM 51 je podmíněna výstavbou nové komunikace mimo parc. č. 545/3 a liniový porost podél této parcely~~
- 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 sloučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojížděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- **v ploše OM 52 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 projektové dokumentace. V ploše OM 52 nesmí být ve stávajících ani v nových objektech realizováno žádné bydlení včetně přechodného.**

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA

Zahrnují v zastavěném území plochy OS 1 a v zastavitelném území plochy OS 50, OS 51

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dětská hřiště
- veřejná zeleň včetně liniové
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- dopravní hřiště
- pobytová louka a veřejná zeleň
- občerstvení do 50 m² plochy
- 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. 15 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 13 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 20 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- objekty mohou být spojovány samostatnými chodbami nebo zastřešenými koridory
- plocha OS 50 je vyhrazena jako pobytová louka s prostorem pro rekreační rybářství, jejíž součástí může být občerstvení, hygienické zařízení, prostory pro šatny a rybářské vybavení, vše ve 2 – 3 objektech o celkové ploše do 250 m² s max. výškou do 4,5 m; v území je povoleno zřídit parkoviště
- plocha OS 1 je vyhrazena pro veřejně přístupné dětské hřiště, hřiště pro míčové hry a prostor pro koupání s možností umístění občerstvení do 50 m²

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Zahrnují v zastavitelném území plochu PV 50 a PV 51

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura ve formě podzemních vedení
- dopravní infrastruktura ve formě účelových komunikací místního významu
- pěší a cyklistické trasy a stezky
- dětská hřiště
- městský mobiliář včetně prvků drobné architektury (přístřešky, pergoly, sochy, kašny, altány)
- informační ~~stavby a~~ zařízení (dopravní, turistická, místní, naučná) **ve formě panelů.**
- hygienické zařízení (~~pouze v plochách PV 50 a PV 51~~)
- ~~veřejná parkoviště~~
- ~~autobusové zastávky~~
- technické stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- ~~PV 50 U Pětihostského rybníka – 4200 m²~~
- PV 51 U Hájeckého potoka – 2000 m² **1870 m²**

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- ~~max. 20 m² pro objekty informačního centra~~
- max. 12 m² pro hygienická zařízení

- max. 40 % plochy pozemku může mít zpevněné plochy včetně dětských hřišť a parkovišť u ploch PV 50 a PV 51

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 50 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- ~~pouze parkovací místa návštěvníků~~

Upřesňující podmínky:

- plochu veřejného prostranství ~~PV 50 a~~ PV 51 je nutné navrhovat jako ucelenou centrální plochu s veřejnou zelení ve formě veřejného shromažďovacího prostoru s veřejnou zelení (náves)
- veřejné prostranství musí být navrženo vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář)
- součástí plochy veřejného prostranství musí být veřejné osvětlení, likvidace dešťových vod a veřejný rozhlas
- ~~v ploše PV 51 může být umístěno max. 5 parkovacích stání~~
- veřejné prostranství PV 50, PV 51 musí být bez oplocení, pouze pro dětská hřiště se povoluje průhledné ohrazení do výšky 1,2 m
- ~~plochu PV 50 je možné využít za podmínky výstavby nové přístupové komunikace mimo parcelu č. 545/3 a liniové porosty podél této parcely~~

ZV – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ **Zahrnují nezastavitelné území ZV 50, ZV 51, ZV 52**

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
- dětská hřiště (mimo ZV 52 **ZV50**)
- hřiště pro míčové hry (pouze lokalita ZV 51 **ZV50**)
- městský mobiliář včetně přístřešků, altánů, pergol, schodišť, soch a prvků drobné architektury
- zařízení místního informačního systému
- vedení inženýrských sítí pod zemí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy
- hygienická zařízení (pouze **plocha ZV50**)

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- ~~pouze v lokalitě ZV 51: plocha pro koupání u obnovené vodní nádrže Horka~~
~~Podmínka: zajištění a kontrola kvality vody dle platných hygienických předpisů~~

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- ZV 50 U Pětihostského rybníka – 3100 m²
- ~~ZV 51 Horka – 10900 m²~~
- ZV 52 U silnice III/6031 – 700 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- ~~pouze v rozsahu výjimečně přípustného využití~~

Upřesňující podmínky:

- plochy musí zůstat bez oplocení, pouze u dětských hřišť je povoleno průhledné ohrazení do výšky 1,2 m
- 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
- ~~plocha pro koupání může v lokalitě ZV 51 zabírat max. 10 % celkové plochy lokality~~
- ~~v lokalitě ZV 51 mohou být u místní komunikace umístěna vyhrazená parkoviště do 20 míst~~

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Zahrnují zastavěné území obce SV 1, SV 2, ~~SV 51~~, SV53

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitnou
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektů a zástavby mohou být prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby, servisy, administrativa)
- součástí objektů mohou být také prostory pro veřejné stravování a ubytování
- 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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 700 – 900 m² v zastavěném území (platí pro nově oddělenou i původní nezastavěnou parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku u RD
- 50 % plochy pozemku u objektů a usedlostí kombinovaných (bydlení a usedlosti s hospodářským zázemím)
- 40 % plochy pozemku u objektů pro nerušící výrobu, řemeslnou výrobu, servisy, opravny, 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 násobě slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 25 % rozsahu hlavního využití
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezdnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- 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 úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)
- **v části plochy SV 2 v jejíž nejjižnější části území (pozemek p.č. 59) je možné umístit 1 dvojdům.**

SK – SMÍŠENÉ OBYTNÉ A KOMERČNÍ

Zahrnují v zastavitelném území SK 50

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty smíšeného využití pro komerční účely (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti spojené s bydlením
- samostatné objekty komerční a nerušící výroby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- samostatné objekty bydlení v solitérních RD
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)

- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- soukromá zeleň – zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitnou
- přechodné ubytování (hotel, penzion, ubytovna)
- veřejné stravování

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- sklady
- výrobní a nevýrobní služby, řemeslná výroba
- zemědělská výroba a sklady
- opravny, servisy

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- smíšené komerční objekty (včetně bydlení a přechodného ubytování) 1500 —2000 m²
- soliterní RD nebo samostatné komerční objekty 1000 —1300 m²
- dělením pozemků nesmí vzniknout žádný pozemek menší než 1000 m² pro zástavbu

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování):
 - max. 11,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - max. 9,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- soliterní RD:
 - max. 10,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování):
 - max. 50 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu 500 m²
- soliterní RD:
 - max. 35 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu 250 m²
- max. zastavěná plocha stavby může být zvětšena pouze při větší velikosti pozemku tak, aby nebylo překročeno % zastavěných ploch na 1 pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování):
 - min. 30 % plochy pozemku
- soliterní RD:
 - min. 45 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- smíšené komerční objekty musí mít zajištěno parkování na vlastním pozemku dle platných předpisů a norem
- soliterní RD – 2 odstavná stání na 1 byt, ~~na každý další byt v RD 1 odstavné stání~~, u každého RD musí být zajištěno na vlastním pozemku 1 parkovací stání pro návštěvníky
- v rámci další projektové přípravy plochy SK 30 musí být projekt předložen KUSK, odbor životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda bude využití předmětem řízení EIA

Upřesňující podmínky:

- lokalita SK51 je podmíněna hlukovou studií s vyhodnocením hluku a opatření z provozu ploch VD 1 a VD 50
- maximální zastavěná plocha nesmí být násobě slučována
- pro plochu SV 51 platí max. výška všech druhů objektu 9 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech a 7,5 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech
- maximální rozsah výjimečně přípustných staveb a pozemků může činit do 20 % hlavního a přípustného využití
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami, zastřešenými pergolami atp.

DS –SILNIČNÍ DOPRAVA , PLOCHY A KOMUNIKACE

Zahrnují plochy komunikací I., III. třídy a místní komunikace (DS 1, DS 2) včetně navrhovaných ploch DS 51 a DS 52, **DS 53 a DS54**

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky silnic I. a III. třídy
- místní komunikace
- 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 (násypy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
- dopravní (liniová) a izolační zeleň
- čerpací stanice pohonných hmot včetně občerstvení a hygienického zázemí
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- orientační systémy
- reklamy do velikosti 8 m² (pouze v zastavěném a zastavitelném území obce)

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 komunikaci III/6031 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:

- šířka komunikací typu C je 10 m s jednostranným chodníkem a ~~10,5 m s oboustranným chodníkem vždy s pásem zeleně~~ **a vždy s pásem zeleně a stromořadím.**
- šířka komunikací kategorie typu D bude min. 8 m s jednostrannou nebo vystřídanou zelení (jednosměrné 6,5 m)
- u stávajících komunikací bude plocha zeleně určena dle využití veřejného prostoru komunikací vozidlovou, pěší a zelení
- nové komunikace musí mít vždy jednostranný nebo oboustranný chodník
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být umístovány reklamy

PARKOVÁNÍ:

- odstavné plochy musí být zásadně umísťovány na plochách pozemku s kapacitou odpovídající dle předpisů a norem funkčnímu využití pozemku
- parkování smí být umísťováno jen na místních komunikacích typu C a D
- **součástí plochy DS 52 je plocha parkování podél plochy RN 50**

Upřesňující podmínky:

- **plocha DS53 je určena pouze pro zastávku autobusu**
- **pěší a turistická cesta DS54 bude provedena s přírodě blízkým povrchem bez jakýchkoliv staveb a zařízení, mimo turistických značek**
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojížděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- 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
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu a prostupnost území (např. účelové komunikace, pěší stezky, cyklostezky, hipostezky) provádět s přírodě blízkým povrchem

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ

Zahrnují plochy v zastavěném území TI a v zastavitelném území TI 20

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- provozní plochy a objekty pro údržbu obce včetně šaten a hygienického zázemí pracovníků
- skladové objekty pro údržbu území
- 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 a ploch pro údržbu území obce, ale max. jedna plocha 2000 m²
- na pozemku jsou povoleny terénní úpravy a nezbytné opěrné zdi

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 60 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu 350 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 40 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- parkování pouze potřebné techniky a vozového parku

Upřesňující podmínky:

- objekty je možné spojovat samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- **pro ČOV platí max. zastavěná plocha je 85 %, min. plocha zeleně je 15% plochy pozemku**
- 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 vyhrazení potřeby řízení EIA

TO – PLOCHY A STAVBY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zahrnuje v zastavěném území plochu TO 1

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- skladba pouze biologického materiálu a odpadu z obce TO 1 (v žádném případě komunálního, stavebního, nebezpečného atp.)
- plochy pro umístění kontejnerů pro tříděný odpad

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související technická a dopravní infrastruktura
- plochy pro sběrný dvůr (u ČOV nebo výústního objektu splaškové kanalizace)
- doprovodná izolační a ochranná zeleň (ZO 52)
- nezbytné terénní úpravy a zdi

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- stávající plocha nebude žádným způsobem rozšiřována

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- žádný trvalý objekt nebude na těchto plochách stavěn

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- u skládky TO 1 nebude žádná zastavěná plocha
- plochy pro umístění kontejnerů na tříděný odpad budou upřesněny dle potřebné kapacity a druhu tříděného odpadu

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- neurčuje se

Upřesňující podmínky:

- potřeba ploch pro stanoviště kontejnerů na tříděný odpad a jejich umístění bude posouzeno a případně navrženo v rámci územních studií US 1 až US 5

VD – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Zahrnují v zastavěném území VD 1, VD 2 a v zastavitelném území VD 50, VD 51

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- sklady, prodejní sklady
- nerušící výroba

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v sídle, povolen je pouze denní provoz
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezeném sídle
- výstavba v lokalitě VD 51 a přestavby v lokalitách VD 2 a VS 1 musí být koordinovány a upřesněny dle realizace rozšíření komunikace I/3 v rozsahu jejího ochranného pásma dle ZÚR SK
- dopravní napojení pro plochy VD 51, VD 2 a VS 1 nesmí být prováděno z komunikace I/3, ale pouze z místních komunikací

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek

VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Zahrnuje zastavěné přestavbové plochy VZ 1 – VS 1, a plochu VZ 2

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy, stavby a zařízení zemědělské výroby
- plochy, stavby a zařízení lehlého průmyslu (jen v přestavbové ploše VZ 1 – VS 1)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace místní a účelové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- zázemí zemědělské výroby (šatny a hygienické zázemí, administrativní prostory, prostory údržby, garáže a plochy pro parkování zemědělské techniky a její údržbu)
- plochy a zařízení pro agroturistiku
- přidružená činnost zemědělské výroby (kompostárny včetně skladových a provozních ploch, zahrádky, květinářství)
- sklady zemědělských plodin a výrobků včetně prodeje
- ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod
- v přestavbovém území VZ 1 – VS 1 mohou být umístěny také:
 - pozemky, stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu
 - stavby a zařízení pro potravinářskou výrobu
 - výrobní a nevýrobní služby, servisy, opravy
 - sklady ~~související s výrobou~~
 - **drobná a střední výroba**
 - stavby a zařízení lehkého průmyslu
 - garáže dopravní techniky
 - sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
 - provozní plochy a objekty pro údržbu obce (včetně ploch a prostor zázemí pracovníků a administrativy)

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- neurčuje se, bude upřesněna dle funkce a rozsahu potřeb
- max. plocha celková je 1,5 ha

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 45 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 1000 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek
- zástavba nebude napojena na systém likvidace splaškových vod obce

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

VS – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY

Zahrnuje v zastavěném území **přestavbové území VZ1 - VS 1**

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- **výroba a lehký průmysl**
- drobná řemeslná výroba **a související sklady**
- zázemí výroby a skladů (šatny a hygienické vybavení, dílny údržby a garáže)
- komerční občanská vybavenost
- administrativa
- izolační a ochranná zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod
- provozní plochy a objekty pro údržbu obce (včetně ploch a prostor zázemí pracovníků a administrativy)
- stavební dvory a sklady
- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 45 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu je 700 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

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

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek

- součástí uvedení do provozu jednotlivých částí nebo celku musí být hotové plochy komunikací pěších, vozidlových (příjezd a příchod) i výsadba ochranné a izolační zeleně na západní straně lokality

VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (byliny), keři a vysokou zelení
- revitalizace vodních toků
- obnova vodní nádrže Horka
- **rekonstrukce Pětihostského rybníka**

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

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

Podmínky:

- nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě nebo území
- nesmí být zásadně narušen významný krajinný prvek, v případě narušení musí být provedena úprava nebo náhrada
- v žádném případě nesmí být narušen systém ÚSES, jeho kontinuita v území
- vždy je podmínkou předložení dokumentace Odboru životního prostředí a zemědělství KUSK, zda záměr(y) bude či nebude předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)
- vodní plochy a nádrže nesmí být oplocovány
- oplocení soukromých pozemků musí být vždy v min. vzdálenosti 6 m od břehové čáry koryta potoka, resp. od hranice parcely koryta potoka
- žádné oplocení nesmí být umísťováno do průtočného profilu

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (nezastavěné a nezastavitelné)

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zemědělská produkce a výroba na pozemcích zemědělského půdního fondu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a max. zastavěnou plochou do 50 m²
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně (segregační) zeleně ZO
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- na plochách NZ-L je povoleno pěstování dřevin plantážovým způsobem na topivo
- Podmínka: nesmí dojít ke křížení nepůvodních druhů s domácími druhy dřevin

Podmínky prostorového uspořádání

- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny
- hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení dle pravidel hospodaření ve zranitelných oblastech
- nejsou povoleny stavby a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů dle § 18, odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. v plném znění
- změna kultury z orné půdy na pastviny a naopak mimo prostory VKP jsou povoleny
- na plochách NZ-T se navrhuje z důvodu vysokého spádu trvalé zatravnění
- doplnění mezí K 50 – K 60 jako protierozní opatření

NL – PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ (nezastavěné a nezastavitelné)

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- cyklotrasy a cyklostezky (pouze při využití stávajících lesních cest bez rozšiřování na úkor lesa)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory a biocentra
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- **oplocení lesních školek**

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- vodní toky a plochy, včetně ploch údržby a revitalizace
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- umístění informačních a naučných systémů
- umístění odpočivných sezení a altánů na pěších trasách a cyklotrasách (max. výška 3,5 m od rostlého terénu, zastavěná plocha do 15 m²)

Podmínkou těchto staveb a činností na lesních pozemcích je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP nebo lesního porostu a prvků ÚSES.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- všechny stavby a zařízení kromě staveb a zařízení uvedených v hlavním a přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání

- hospodaření na plochách biokoridorů a biocenter podléhá režimu ÚSES
- výsadba nových lesů NL musí zásadně vycházet z původní skladby stromů v území
- nepřípustné je jakékoliv oplocování mimo oplocení zalesněných pasek

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Stávající a nové plochy NS+index

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

pro vymezené plochy je stanoveny indexy:

NSpz	-	přírodní a zemědělské
NSvp	-	vodohospodářské a přírodní
NSb	-	břehové, mezové porosty a ostatní liniová zeleň
NSlp	-	lesní a přírodní
NSp	-	přírodní liniová
NSl	-	lesní liniová

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- oplocení pastevních areálů a výběhů pouze el. ohradníky nebo dřevěnými bradly
- mimo VKP a ÚSES oplocení stávajících sadů a zahrad
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitery
- obnova vodní plochy Horka
- **nová vodní plocha W52 na Zaječickém potoce**

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- pobytová louka
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb a pouze travnaté, hrací a sportovní prvky
- výsadba sadů a vinic
- informační centra s max. zastavěnou plochou do 25 m² a výškou v nejvyšším bodě max. 3 m
- kryté drobné stavby pro oddech a rekreaci (altán, odpočivné sezení atp.)
- 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
- související technická infrastruktura
- oplocení lesních školek a obor

Podmínky:

- nesmí být narušeny prvky VKP a ÚSES, v případě liniových prvků jen v nejnutnější míře může dojít ke křížení nejkratší možnou trasou
- řešení a provoz podmíněně přípustných prvků musí být slučitelné s hlavním využitím
- úpravami nesmí dojít ke zmenšení ploch NS na plochy orné půdy nebo na plantážní způsob pěstování dřevin na topivo
- všechny stavby a činnosti uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití nesmí být umístovány v plochách ÚSES a VKP, nové cesty mohou procházet lokální biokoridory pouze v nejkratší možné trase

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální celkový rozsah podmíněně přípustného využití včetně drobných staveb je do 5 **10** % hlavního využití v lokalitě
- pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
 - max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch
 - max. výška zástavby 3,5 m od rostlého terénu
- v celém území je zákaz oplocování mimo vyjmenované plochy
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Zahrnují v nezastavitelném území ZO 50 až ZO 61

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zeleň ochranná a krajinná
- zeleň liniová a izolační

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura – vedení inženýrských sítí v zemi
- protihluková zařízení (terénní úpravy a stěny)
- pěší cesty a cyklistické trasy, event. naučné stezky, in-line dráhy
- zařízení místního informačního systému
- technické stavby a zařízení na inženýrských sítích
- městský mobiliár včetně přístřešků a altánů

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

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

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTŮ:

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

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- v plochách ZO nesmí být umístěno žádné parkování

Upřesňující podmínky:

- druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím
- pěší cesty mohou být nezpevněné, zpevněné pouze jako mlatové cesty
- plochy výjimečně přípustného využití a pěších cest mohou být max. do 10 % hlavního využití každé lokality
- plochu ZO 52 je možné využít jako suchý poldr nebo pro zasakovací příkop přívalových dešťů stékajících z vrchu Stehnovka

ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Zahrnuje v zastavěném území ZS

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 zdi a terénní úpravy
- odstavná a parkovací stání

- nezbytné technické sítě a zařízení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- umísťování 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 umísťovány bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stav. povolení)

Podmínky prostorového uspořádání

- stávající plochy nedělit
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod, nesmí být zmenšeny pod 85 % stávajících ploch nezastavěných souvisejících pozemků jednoho majitele
- je možné je rozšiřovat na úkor ostatního funkčního využití s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření jako veřejné plochy nebo soukromé zahrady

NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Zahrnují nezastavěné území NP a nezastavitelné území NP 20, NP 30

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- přírodní zeleň ploch územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků
- vodní toky a plochy
- ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K 61 „Štěchovice – Chraňbožský les“

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- 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 lesnictví
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa
- související technická infrastruktura
- umístění informačních a naučných systémů

Podmínka: podmínkou staveb a činností uvedených podmíněně přípustným využitím je, že při nich nedojde ke zničení nebo poškození VKP

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu (např. účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky) provádět s přírodě blízkým povrchem

Podmínky prostorového uspořádání

- žádné plochy nesmí být oplocovány mimo lesních školek
- hospodaření na plochách lesních porostů, které jsou plochami ÚSES, podléhá způsobem údržby a využití režimu ÚSES
- v plochách ÚSES musí být vysazovány původní dřeviny
- nové účelové komunikace mohou procházet pouze přes místní biokoridory a VKP nejkratší možnou trasou, nesmí být umístěny v trase biokoridoru a VKP a v žádném případě nesmí být vedeny biocentry

NPe – PLOCHY PŘÍRODNÍ – ekodukt

Zahrnuje plochu mimo zastavěné a zastavitelné území NPe51

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavba pro překonání bariéry v území (komunikace I/3) pro zvěř a pěší, která zároveň propojuje systém ÚSES
- zeleň vysoká a střední

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- terénní úpravy
- nezpevněné cesty pro pěší
- naváděcí oplocení
- vodohospodářské stavby (příkopy)
- v ochranné zóně je nutné minimalizovat provoz a rušivé činnosti s negativním vlivem na užívání ekoduktu zvěří
- protihlukové stěny vyhotovené z přírodních materiálů (dřevo), doporučení vysazení popínavých rostlin

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 ŠÍŘKA STAVBY EKODUKTU

- 50 m v nejužším místě stavby

OCHRANNÁ ZÓNA

- Minimálně 20 m od okraje stavby

Upřesňující podmínky:

- Vzhledem k terénním podmínkám se doporučuje výstavba tunelovitého, případně klenutého typu ekoduktu, který má nejlepší předpoklady pro migraci velkého množství živočichů.
- Plocha ekoduktu bude osázena tak, aby stavba zapadala do území a měla přírodní charakter povrchu – osázení zelení všech pater (traviny, byliny, keře, stromy)
- Druhová skladba bude složena z domácích druhů odolných dřevin jako například líska, trnka a hloh, a druhů vyskytujících se v okolí ekoduktu pro návaznost propojovaných celků zeleně.
- výsadba bude být výrazně zahuštěná podél okrajů tak, aby byl střed co nejvíce chráněn od okolních vlivů
- Pro správný růst vegetace je nutné navrhnout ekodukt s minimální vrstvou substrátu 1,1 m.
- Místa napojení a okolí ekoduktu budou opatřena naváděcími ploty a zábranami, a také dostatečným množstvím zeleně.
- Pěší cesta bude nezpevněná, šíře maximálně 2,1 m a oddělená od části pro zvířata střední a vysokou zelení.
- Nesmí být povolen vjezd motorových vozidel, čtyřkolek a elektrických koloběžek, které by mohly znehodnotit zeleň a narušit funkci ekoduktu s výjimkou vozidel údržby (uzamykatelná závora, umožňující vjezd vozidlům údržby, nebo umístění balvanů, či jiných přírodních překážek na okraj vstupu na ekodukt).

K – MEZE

Zahrnují prvky ve volné krajině K 50 – K 60

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- krajínotvorný 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

MINIMÁLNÍ HLOUBKA:

- 30 – 50 cm

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 90 % plochy pro 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 Pětihosty jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, plochy a koridory, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dle § 170 SZ).

Jsou vyznačeny jako:

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

g.1) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

TECHNICKÉ KORIDORY (společné trasy dopravy a technických sítí)

~~WT 1 – technický koridor pro místní sběrnou komunikaci a inženýrské sítě – lokality Bi 53, SV 51, VD 50~~

WT 1 - neobsazeno

~~WT 2 – technické koridory pro místní komunikace a inženýrské sítě – lokality OM 51, Bi 53, SV 51, VD 50~~

WT 2 - neobsazeno

~~WT 3 – technické koridory pro místní komunikace a inženýrské sítě – lokality Bi 53, OM 50~~

WT 3 - neobsazeno

~~WT 4 – technický koridor pro místní komunikace a inženýrské sítě – lokality Bi 50~~

WT 4 - neobsazeno

WT 5 - technický koridor pro místní komunikaci a inženýrské sítě - lokalita VD 51

WT51 - technický koridor pro místní komunikaci DS52 a inženýrské sítě – lokalita Horka (BI53a, BI53b, SV53, VD50, BI55a)

KORIDORY A PLOCHY PRO DOPRAVU

WD 1 - rozšíření komunikace I/3 Mirošovice – Benešov, DS 51 včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb

~~WD 2 – místní komunikace k nové vodní nádrži – DS 52~~

WD 2 - neobsazeno

WD52 – návrh na umístění nové zastávky veřejné hromadné dopravy (DS53)

KORIDORY A PLOCHY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

~~WTi 1 – koridor zásobování pitnou vodou~~

WTi 1 - neobsazeno

~~WTi 2 – plocha likvidace splaškových vod Ti 50~~

WTi 2 - neobsazeno

WTi 3 - koridor pro trasy VN 22 kV a NN, zásobování pitnou vodou, splaškovou kanalizací a zemní plyn

WTi 4 - nová trafostanice TS 9 pro lokalitu Bi 50, Bi 51, Bi 52

WTi 5 - neobsazeno

~~WTi 6 – nová trafostanice TS 11 pro lokality Bi 53, OM 50, OM 51, OS 51~~

WTi 6 - neobsazeno

WTi 7 - neobsazeno

WTi 8 - nová trafostanice TS 14 pro lokalitu VD 51

WTi 9 - nová trafostanice TS 15 pro lokalitu OS 50

g.2) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Opatření ke zvyšování retenčních schopností území a protizáplavová opatření

~~WR 1~~WR51 - obnova původního rybníku jako retenční nádrž dešťových vod včetně přepadu a odvodu vod do Hájeckého potoka (přesun na pozemek 312/1)

WR52 - rekonstrukce a revitalizace Pětihostského rybníka pro zvýšení bezpečnosti, funkčnosti a estetičnosti rybníka a jeho okolí

WR53 - převzatý návrh z ÚSK Říčany na vodní nádrž zvyšující retenční kapacitu krajiny

WK 50 Hájek – Nad vysokou mezí, protierozní mez

WK 51 V paloucích – Nad Hájkem, protierozní mez

WK 52 Průleh – Nad vysokou mezí, protierozní mez s průlehem

WK 53 Cesta mezi Hájeckým rybníkem a Zaječicemi, doplnění liniové zeleně s příkopem

WK 54 Horka – U ručiček, protierozní mez

WK 55 Stehnovka, mez s dřevinami na úbočí pahorku Stehovka

WK 56 Stehnovka – Pačesův les I., mez s dřevinami pod Pařezovým lesem

WK 57 Stehnovka – Pačesův les II., mez

WK 58 Stehnovka – Na rovných, protierozní mez nad cestou

WK 59 Pod Oborou, protierozní mez, rozdělení erozně ohroženého svahu

WK 60 Pod Husinkou – Na Altáně, protierozní mez, rozdělení erozně ohroženého svahu

Územní systém ekologické stability

WU 1 - lokální biokoridor LBK 26

WU 2 - lokální biocentrum LBC 21

WU 3 - lokální biokoridor LBK 27

WU 4 - lokální biokoridor LBK 28

WU 5 - lokální biocentrum LBC 22

WU 6 - lokální biokoridor LBK 22

WU 7 - lokální biocentrum LBC 18

WU 8 - lokální biokoridor LBK 23

Plochy přírodní

WL 51 - Zalesnění orné půdy za účelem zvýšení ekologické stability a zvýšení ochrany půd

WL 52 - Ekodukt (NPe51) – stavba pro zajištění průchodnosti krajiny

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

Veřejná prostranství a veřejná zeleň

~~PV 1 Veřejné prostranství PV 50 Horka~~

- ~~- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Pětihosty~~
- ~~- plocha je vymezena na pozemku p.č. 344/17 k.ú. Pětihosty~~

PV 1 - neobsazeno

PV 2 Veřejné prostranství PV 51 U Hájeckého potoka

- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Pětihosty
- plocha je vymezena na pozemku p.č. 65/3 k.ú. Pětihosty

PV 3 Veřejná zeleň ZV 50 U Pětihostského rybníka

- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Pětihosty
- plocha je vymezena na pozemku p.č. 352 k.ú. Pětihosty

PV 4 Veřejné prostranství jako veřejná cesta DS 54 okolo nové vodní nádrže VV 52 podél Zaječického potoka přes ekodukt NPe 51

- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Pětihosty
- plocha je vymezena na pozemku p.č. 140/1 a p.č. 143. k.ú. Pětihosty

PV 5 RN 50 – veřejná plocha rekreace na přírodních plochách u nové vodní nádrže VV 50 (pobytová louka, dětské a travnaté hřiště, herní a sportovní zařízení aj.)

- předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Pětihosty
- plocha je vymezena na pozemku p.č. 312/1, 312/2, 312/3, 304/1, 304/27, 310, 331/2, 332 k.ú. Pětihosty

i) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

Z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) vyplynulo, že územní plán Pětihosty nemá negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé významné lokality nebo ptačí oblasti a proto nejsou stanovena žádná kompenzační opatření. Nepředpokládá se ani narušení nadregionálních a regionálních ÚSES, přírodních rezervací a přírodních památek.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNA Č. 1 ÚP A POČTU VÝKRESŮ

ÚZEMNÍ PLÁN PĚTIHOSTY

4. VÝROKOVÁ ČÁST

	str.
TEXTOVÁ ČÁST ÚP (VÝROKOVÁ)	71

GRAFICKÁ ČÁST

1.1. Výkres základního členění území	1 : 5 000	8 FA4
1.2. Hlavní výkres s urbanistickou koncepcí	1 : 5 000	8 FA4
1.3. Výkres koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000	8 FA4
1.4. Výkres veřejné infrastruktury – doprava	1 : 5 000	8 FA4

1.5. Výkres veřejné infrastruktury – pitná voda	1 : 5 000	8 FA4
1.6. Výkres veřejné infrastruktury – kanalizace	1 : 5 000	8 FA4
1.7. Výkres veřejné infrastruktury – el. energie a komunikační sítě	1 : 5 000	8 FA4
1.8. Výkres veřejné infrastruktury – zemní plyn	1 : 5 000	8 FA4
1.9. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000	8 FA4
1.10. Výkres stanovení pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000	6 FA4

2. ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ	97
-------------------------	----

GRAFICKÁ ČÁST

2.1. Koordinační výkres	1 : 5 000	10 FA4
2.2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000	12 FA4
2.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000	8 FA4

1. NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚP

1.1. Textová část		25 str.
1.2. Základní členění území	1 : 5000	8FA4
1.3. Hlavní výkres	1 : 5000	8FA4
1.4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000	8FA4
1.5. Výkres pořadí změn v území	1 : 5000	8FA4
2. ODŮVODNĚNÍ		
2.1. Textová část		40 str.
2.2. Srovnávací text Změny č. 1 ÚP a ÚP platného		83 str.
2.3. Koordinační výkres	1 : 5000	12FA4
2.4. Výkres záborů půdního fondu	1 : 5000	8FA4

ČÁST 2

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

ÚP Pětihosty 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. **Změny č. 1 ÚP Pětihosty.**

US 1 – CENTRUM OBCE:

- území tvoří funkční plochy OS 1, OS 51, PV 50, OM 50, OM 51, VKP 33, ZV 50
- cílem je komplexní řešení ploch občanského vybavení a sportovních ploch, které obklopují nové veřejné prostranství (náves) obce
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - podrobné řešení ploch a jejich návazností
 - důraz bude kladen na řešení veřejné zeleně a veřejného prostranství
 - bude respektován průchod VKP 30 územím
 - podrobné stanovení prostorových podmínek zástavby
 - řešení všech druhů dopravy

US 1 - neobsazeno

US 2 – STŘED OBCE:

- území tvoří funkční plochy Bi 50, ZO 60
- cílem je řešení obytné zástavby městského typu a její návaznosti na komunikaci III/6031, místní komunikace a vymezení vůči sousednímu biocentru LBC 21

- podmínky pro pořízení a řešení:
 - parcelace
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání
 - prověření hluku z komunikace III/6031 a návrh případných opatření

US 3 – PĚTIHOSTY VÝCHOD:

- území zahrnuje plochy Bi 51, Bi 52, ZO 58
- cílem je řešení hlavně obytné zástavby a její návaznosti na komunikaci III/6031 i na stávající zemědělský areál – přestavbové území **okolní zástavbu**
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - parcelace
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání
 - prověření hluku z komunikace III/6031 a návrh případných opatření

US 4 – PĚTIHOSTY JIH:

- území zahrnuje plochy Bi 56 a PV 51
- cílem je řešení obytné návaznosti a upřesnění ploch PV 51
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - parcelace
 - řešení místních komunikací
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání
 - upřesnění využití veřejného prostranství PV 51

US 5 – PĚTIHOSTY JIHOVÝCHOD

- území zahrnuje plochu přestavby P/2 v jižní části zemědělského areálu
- cílem je řešení zástavby lokality a upřesnění funkčního využití, řešení dopravní obslužnosti a návaznosti komerčních ploch na zemědělský areál, komunikaci I/3 a zástavbu
- podmínky pro pořízení a řešení:
 - parcelace
 - řešení dopravního napojení
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání

Zadání těchto studií bude obsahovat dle potřeby:

- požadavky na vymezení území ve formě situace stávajícího stavu a širších vztahů dle platné územní dokumentace včetně návaznosti na okolní správní území
- požadavky na vymezení funkčního a prostorového uspořádání území v souladu s ÚP
- požadavky na uspořádání komunikačního systému území a návaznosti na řešení dopravy dle ÚP včetně veřejné zeleně a dopravy v klidu
- zpřesnění prostorových požadavků na řešení zástavby (~~včetně řadové, hnízdivé zástavby a dvojdomů~~)
- upřesnění umístění veřejných prostranství a veřejné zeleně, které mohou být oproti ÚP upraveny v rámci řešené lokality
- návrh řešení dopravní a technické infrastruktury ve formě tras a ploch včetně vyčíslení potřebných kapacit (**včetně hospodaření se srážkovými vodami**)
- trasování komunikací a technických sítí včetně staveb na nich může být v rámci řešeného lokality upraveno oproti ÚP
- zdůvodnění a řešení zástavby vzhledem ke stávající zástavbě, chráněným památkovým územím a objektům (~~včetně vyhodnocení vhodnosti umístění řadové a hnízdivé~~
- _____
- _____
- _____ zástavby nebo dvojdomů)

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

Etapizace je stanovena jako postupný nárůst sídla s tím pravidlem, že sídlo bude narůstat od stávajících zastavěných ploch směrem do volné krajiny. Cílem etapizace je organizace zástavby tak, aby nedocházelo k nevhodné roztržité zástavbě v krajině a v jednotlivých lokalitách bez návazností systému dopravní a technické infrastruktury na stávající zástavbu a zároveň jejich součástí musí být dokončená veřejná prostranství a veřejná zeleň.

- Zásady etapizace:
 - etapizace je navržena pro plochy s obytnou zástavbou a pro plochy mezi nimi
 - etapizace není stanovena pro občanskou vybavenost všeho druhu, ~~kteřá je soustředěna do urbanistické studie US-2~~
 - přestavbové plochy není nutné etapizovat, nemají zásadní vliv na zástavbu sídla
 - přednostně mají být zastavěny proluky v území
 - součástí každé etapy musí být řešení dopravní a technické infrastruktury
 - zástavba následujících etap obytné zástavby může být zahájena až po vyčerpání ploch předchozích etap minimálně z 65 %
- Etapizace ploch obytných je stanovena v ÚP takto:
 - 1. etapa – plochy Bi 51, Bi 52, Bi 53a – ~~jihoovýchod~~, BI 55b, Bi 56, PV 51, ~~VD 50~~ a SK 50 ~~SV 51~~
 - 2. etapa – plochy Bi 50, Bi 53 – ~~severozápad~~, Bi 55a
 - 3. etapa – plochy BI 53b, SV 53

ČÁST 3

3/1 VYMEZENÍ POJMŮ PRO ÚČELY TOHOTO ÚP

- **Bydlení:**
 - BH bydlení v bytových domech** – plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí
 - BI bydlení v rodinných domech - městské a příměstské** – plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
 - BV bydlení v rodinných domech – venkovské** – plochy rodinných domů s možným chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, prostory pro podnikání
 - SV plochy smíšené obytné – venkovské** - ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti
 - SK plochy smíšené obytné – komerční** – plochy smíšené obytné pro komerční obslužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování
- **Dělení pozemků** se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu 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.
- **Doplňkové stavby a opatření** - stavby a zařízení podílející se na správném a bezpečném provozu hlavních staveb a opatření
- **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 stávající na zručnosti, odborné erudici a

zkušenostech pracovníků. Zařazují se sem i plochy malovýroby, přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby (servisy, opravy atp.).

- **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** – vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.
- **Chovem hospodářského zvířectva** je chov zvířectva pro výtěžnou činnost, jejíž rozsah by znehodnotil životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů a ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole.
- **Informační centrum** vždy slouží pouze pro podávání informací o území z hlediska turistického, sportovního, místopisu, doprava apod., nesmí být využíváno pro jiné účely. V nezastavěném území nesmí být využíváno pro bydlení a pobytovou rekreaci.
- **Komunikační prostor** - prostor společně užívaný dopravou, vč. motorové a pěšími ve zklidněných komunikacích (Zóna 30)
- **Likvidace srážkových vod** - zasakování srážkových vod na pozemcích RD a podél zpevněných částí ulic ve veřejné zeleni
- **Malovýroba** – výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání na zakázku nebo administrativní centrum e-shopu.
- **Maximální výška staveb** – nejvyšší povolená výška staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.). U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška objektu měří od nejnižšího bodu klesajícího terénu u stavební parcely. Vykazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu (přesahující 1 výškový metr oproti rostlému terénu), je jako základní výšková úroveň terénu rozhodná pro výpočet výšky stavby kóta původního rostlého terénu ve vzdálenosti 0,0 – 0,5 m od fasády navržené stavby.
- **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 staveb poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, nádvoří, parkoviště, bazény, terasy apod.) nebo drobné stavby se do zastavěné plochy nezapočítávají, ale součet všech zpevněných plocha a zastavěných ploch nesmí nijak omezit nebo snížit stanovenou minimální plochu zeleně na pozemku.
- **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.

- **Odpočivné sezení** (nezastřešené i zastřešené – altán) složí pouze pro turistiku a cykloturistiku v nezastavěném území pro odpočinek jako veřejné zařízení ve veřejném zájmu. Nesmí stavebně uzavřeno (stěny) a nesmí být oplocováno. Není povoleno být do nich zaváděna technická infrastruktura. Mohou být umístěna na okraji pozemků mimo významné krajinné prvky, ÚSES a zvláště chráněné plochy přírody a krajiny.
- **Oplocení pozemků ve volné krajině** – za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří či dočasná oplocení pastvin pomocí elektrických ohradníků či dřevěných bradel na plochách ZPF.(podrobněji viz kap.1.f).
- **Odstavné plochy** - plochy určené k dlouhodobému stání (odstavení) vozidla zpravidla v místě bydliště (definice vyplývá z kap. 3, bodu 3.2 ČSN 73 6056)
- **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 úroveň přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby. Podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.
- **Polyfunkční dům** je polyfunkční stavba zahrnující více funkcí. Typy funkcí a druhy využití jsou dány funkčním využitím standardu ploch tj. Hlavním, Přípustným a event.. Podmíněně přípustným využitím. Kombinace funkcí musí být vždy taková, aby se jednotlivé typy využití nerušily negativními vlivy v interiéru ani v exteriéru.
- **Prvky drobné architektury** - představují doplňkové stavby, mobiliáře (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení nebo ozvučení, informační systémy.
- **Regulativy** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území, tj. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- **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, pokud nestanoví tato územní dokumentace jinak. **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadové domy** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.
- **Rostlý terén** - konfigurace povrchu, zejm. jeho tvar a výškové poměry před zahájením terénních a stavebních úprav
- **Soliterní RD, soliterní rodinný dům** je rodinný dům dle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění umístěný na samostatném pozemku, který má 1 vjezd na pozemek, tj. jedno napojení na veřejnou komunikaci (veřejné prostranství), 1 vstup do domu, 1 napojení na technickou infrastrukturu obce. Počet bytů může být upraven stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- **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.

- **Související infrastruktura** - infrastruktura primárně zajišťující funkci a provoz hlavního využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití
- **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** – prostorová struktura sídla je daná přírodními podmínkami, půdorysnou dispozicí, hmotovým uspořádáním a výškovým zónováním urbanistických souborů i jednotlivých staveb, řešením uliční sítě a způsobem zastavění, rozložením veřejných prostranství a rozmístěním dominantních staveb.
- **Technická vybavenost** představuje technické vybavení, které zajišťuje provoz staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy nebo je potřebná pro fungování obce.
- **Terénní úpravy a opěrné zdi** - lokální změna morfologických poměrů území související s realizací konkrétního záměru (násypy, zářezy, zemní práce aj.) (definice vyplývá z § 3 zákona 183/2006 Sb.)
- **Úcelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území** – stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 16 m² a výška 4,5 m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.), pokud nestanoví územní plán jinak.
- **Upravený terén** - konečný stav terénu pro realizaci zástavby na daném území nebo pozemku
- **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 1,5 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nové stavby navazuje na stávající stavbu, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.
- **Venkovské bydlení** zahrnuje jak rodinný dům tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). Zemědělské usedlosti jsou rodinné domy, které mohou mít i více než 50 % podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.
- **Veřejná infrastruktura** - pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. m) vyhl. 183/2006 Sb.)
- **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.
- **Viladům** – druh bytového domu s max. 6 byty, s vlastní zahradou nebo zahrádkami, parkováním a veškerým vybavením jako bytový dům
- **Volná krajina** je nezastavitelné území bez provedení terénních úprav, zemních prací a změn terénu, jimiž by se změnil vzhled prostředí nebo odtokové poměry.
- **Zastavěná plocha stavby (staveb)** 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 staveb (objektů) poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy staveb se zahrnují plochy dle §

79, odst. o) a p) platného stavebního zákona. Do zastavěného území se započítávají i plochy suterénů přesahující průmět vyšších podlaží do vodorovné roviny.

- Zpevněné plochy jsou zejména komunikace, chodníky, nádvoří, manipulační plochy, nezakrytá parkovací a odstavná stání, bazény, nezakryté terasy apod.) nebo drobné stavby jako pergoly, altány, zpevněné plochy pro sport a rekreaci, plocha udírny aj. se do zastavěné plochy nezapočítávají, ale součet všech zpevněných plocha a zastavěných ploch nesmí nijak omezit nebo snížit stanovenou minimální plochu zeleně na pozemku
- **Zastavěná plocha pozemku (Maximální zastavěná plocha, zastavěnost pozemku)** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb a zpevněných ploch. Součet všech zastavěných ploch a zpevněných ploch nesmí nijak omezit nebo snížit stanovenou minimální plochu zeleně na pozemku určenou podmínkami prostorového uspořádání v celém území.
- **Zeleň ochranná a izolační** jsou plochy a linie ochranné a izolační zeleně v sídlech nebo v nezastavěném území, které oddělují funkční využití ploch (např. výrobu a bydlení), zastavitelné a zastavěné území od krajiny nebo negativní vlivy (např. doprava a bydlení). Dle účelu je v nich možné umísťovat terénní a protihluková zařízení, vsakovací příkopy aj.
- **Zeleň veřejná** je zeď veřejně přístupná bez ohledu na vlastnictví pozemků. Zeď veřejná může být vymezena samostatně nebo jako součást ploch veřejných. Upřesnění jejího využití je dáno podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mohou mít i více než 50 % podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a způsob využití tak, aby vyhovovaly prostředí bydlení a zemědělské nebo podnikatelské činnosti ve venkovských sídlech.
- **Zpevněné plochy** – část pozemku se zpevněným povrchem bez svislé nosné konstrukce (jako příjezdové komunikace, chodníky, povrch kolem bazénu aj.); započítávají se nezastřešená tělesa, bazény, jež jsou více než 40 % obvodových stěn na terénu; součet zastavěné a zpevněné plochy musí respektovat minimální podíl zeleně.

3/2 POUŽITÉ ZKRATKY A POJMY

BD	- bytový dům	CZT	- centrální zásobování teplem
ČOV	- čistírna odpadních vod	ČHMÚ	- Český hydrometeorologický ústav
ČS	- čerpací stanice	ČSÚ	- Český statistický úřad
DP	- dobývací prostor	EO	- ekvivalentních obyvatel (pro ČOV)
EVL	- evropsky významná lokalita	HZS	- Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	- chráněné ložiskové území	CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
IAD	- individuální automobilová doprava	IZS	- integrovaný záchranný systém
k.ú.	- katastrální území	KES	- koeficient ekologické stability
KUSK	- Krajský úřad Středočeského kraje	LBC	- lokální biocentrum
LBK	- lokální biokoridor	LHP	- lesní hospodářský plán
MMR	- Ministerstvo pro místní rozvoj	MŽP	- Ministerstvo životního prostředí
NATURA	- Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu	NPÚ	- Národní památkový ústav
NRBC	- nadregionální biocentrum	NRBK	- nadregionální biokoridor
OB	- rozvojová oblast ČR	OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou pravomocí	PID	- Pražská integrovaná doprava
PO	- ptačí oblast	PÚPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa (dříve LPF)
PÚR	- politika územního rozvoje	RBC	- regionální biocentrum
RBK	- regionální biokoridor	RD	- rodinný dům
RURÚ	- rozbor udržitelného rozvoje území	ŘSD ČR	- Ředitelství silnic a dálnic ČR
SČK, SK	- Středočeský kraj	SOB	- specifická oblast
STL	- středotlaký plynovod	SEA	- vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí
TTP	- trvale travní porost (louky, pastviny)	ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán zpracovaný dle zákona		

ÚPO	- č. 183/2006 Sb. v platném znění územní plán obce zpracovaný dle zákona č. 50/1976 Sb. (platný stavební zákon do 1.1.2007)	ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚSK	Územní studie krajiny	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

3/3 SEZNAM ÚPRAV ÚP VE ZMĚNĚ Č. 1

Změna č. 1 ÚP Pětihosty vychází ze schváleného „Obsahu změny č. 1 územního plánu Pětihosty“

Úpravy využití území ve Změně č. 1 ÚP

Číslo změny	Obsah změny	Označení ve Změně č. 1 ÚP
Z1/1	Prověření úpravy hranic navrhovaného rybníku z p.p.č. 316 na p.p.č. 312/1, případně okolní parcely, a to včetně úpravy ploch zeleně, rekreačního využití, dopravy a parkování.	W50, RN50, DS52, ZO51
Z1/2	Prověření návrhů na úpravu (zmenšení) plochy BI 55; zrušení ploch OM 50, OM 51, PV 50; úprava (zmenšení) zastavitelných ploch VD 50, SV 51, úprava ploch rezervy RO 2, RO 3, RO 4.	BI55a, BI55b, VD50, SV53, BI53a, BI53b, RO2, RO3, RO4
Z1/3	Prověření změn v návrhu etapizace na plochách BI 53, VD 50, SV 51 a BI 55.	BI55a, BI55b, VD50, SV53, BI53a, BI53b, W50, RN50
Z1/4	Úprava ÚP dle skutečnosti (podle nových katastrálních map), prověření změny funkčního využití plochy OM2 na SV.	BI3, BI52, SV2, TI4
Z1/5	Prověření změny funkčního využití ze zahrady na stavební pozemek pro RD p.č. 59.	SV2
Z1/6	Prověření změny funkčního využití u části plochy VZ 1 výroby zemědělské a smíšené výrobní – nově na plochy smíšené občanské vybavenosti komerční včetně ubytování (event. prodej, servisy). V opakovaném veřejném projednání bylo z plochy OM 52 vyloučeno jakékoliv bydlení včetně přechodného.	VZ1-VS1, OM52
Z1/7	Aktualizace stavu veřejné infrastruktury (splašková kanalizace a ČOV zrealizovaná po vydání územního plánu a dtto rozvody pitné vody a napojení na vodojem Peleška zrealizovaného po vydání územního plánu).	TI4
Z1/8	Návrh plánované přeložky vedení VN v obci (případně trafostanice a rozvody NN).	
Z1/9	Úprava umístění a vymezení veřejného prostranství PV51 a plochy bydlení BI56.	PV51, BI56
Z1/10	Prověření možnosti na umístění domova seniorů a pečovatelské služby v ploše OV2 u	OV51

	Obecního úřadu.	
Z1/11	Úprava regulativů území a funkční využití ploch bydlení: Nové RD budou mít pouze 1 bytovou jednotku s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1 NP a využitě podkroví u šikmých střech nebo 1 NP a ustupující 2 NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech.	Textová část – srovnávací text, výrok
Z1/12	Prověření a případně upravit rozsahu a počet rezervních ploch a ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územních studií, event. regulačních plánů.	US2 – BI50, US3 – BI52, BI51, US4 – BI56, PV51, US5 – OM52 (P/2)
Z1/13	Prověření návrhu na oddělení obytné zástavby BI50 od LBC 21 nezastavitelnou plochou zeleně NSP.	BI50, NSIp56
Z1/14	Prověření návrhu na umístění nové zastávky autobusu.	DS53
Z1/15	Prověření na úpravu trasování mezi na hranicích mezi pozemky.	K50-60
Z1/16	Prověření a případné navržené nových pěších a cyklistických tras.	DS54
Z1/17	Prověření návrhu na vymezení ekomostu přes komunikaci I/3 v jižní části území.	NPe51
Z1/18	Úprava funkčního využití p.p.č. 1/4 a 1/5 na plochu BI a úprava hranice zastavitelnosti vzhledem k blízkosti vodní nádrže.	BI54, W51, NSpv
Z1/19	Prověření návrhů ploch pro zalesnění, zatravnění a vodní nádrž dle Územní studie krajiny Říčansko	NL51, W53