

Projekt byl podpořen dotací  
Jihomoravského kraje



ÚZEMNÍ PLÁN

**SENTICE**

**(Výroková část)**

Objednavatel: Obec SENTICE, Sentice 68, 666 03 Tišnov,

Pořizovatel: Městský úřad Tišnov,  
odbor územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Jiří Matušek, Myslínova 33, 612 00 Brno  
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Matušek, Myslínova 33, 612 00 Brno

# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU SENTICE

## A Textová část ÚP Sentice

## B Grafická část obsahuje tyto přílohy:

Ozn:	Název výkresu	Měřítko
B - 1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
B - 2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
B - 3	VÝKR. VEŘEJNĚ PROSP. STAVEB A OPATŘENÍ	1 : 5 000

## C. Textová část – odůvodnění územního plánu

## D. Grafická část – odůvodnění územního plánu

Ozn:	Název výkresu	Měřítko
D – 1a	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
D – 1b	KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZ	1 : 2 000
D - 2	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 25 000
D - 3	VÝKRES ZÁBORU ZPF A PUPFL	1 : 5 000
D - 4	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
D - 5	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000

# I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU:

<b>A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU SENTICE</b> .....	4
<b>A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	4
<b>A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b> .....	4
A.2.1. Hlavní cíle rozvoje .....	4
A.2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot .....	4
<b>A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ</b> .....	5
A.3.1. Urbanistická koncepce.....	5
A.3.2. Přehled vymezených zastavitelných ploch .....	6
A.3.3. Přehled vymezených přestavbových ploch.....	7
A.3.4. Přehled ploch změn v nezastavěném území .....	7
A.3.5. Vymezení systému sídelní zeleně .....	7
<b>A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ</b> .....	7
A.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury .....	8
A.4.2. Koncepce technické infrastruktury .....	8
A.4.3. Koncepce občanského vybavení.....	10
A.4.4. Koncepce veřejných prostranství.....	10
<b>A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH UŽÍVÁNÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A POD.</b> .....	10
A.5.1. Koncepce uspořádání krajiny .....	10
A.5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití.....	10
A.5.3. Územní systém ekologické stability.....	11
A.5.3.1 Limitující prostorové a funkční parametry ÚSES.....	13
A.5.3.2 Podmínky a zásady realizace ÚSES.....	14
A.5.4. Prostupnost krajiny - návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek .....	14
A.5.5. Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch .....	14
A.5.6. Vymezení ploch pro opatření proti povodním, podmínky pro využití těchto ploch .....	14
A.5.7. Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny.....	14
A.5.7.1 Zvláště chráněná území přírody .....	14
A.5.7.2 Významné krajinné prvky.....	15
A.5.8. Vymezení ploch pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch	16
<b>A.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b> .....	16
A.6.1. Plochy bydlení - B.....	16
A.6.2. Plochy občanského vybavení - O .....	17
A.6.3. Plochy smíšené výrobní - V .....	19

A.6.4. Plochy rodinné rekreace - R .....	20
A.6.5. Plochy veřejných prostranství - PV .....	21
A.6.6. Plochy dopravy v nezastavěném území – D .....	21
A.6.7. Plochy technické infrastruktury – T* .....	22
A.6.8. Plochy vodní a vodohospodářské - H.....	22
A.6.9. Plochy zemědělské - P.....	23
A.6.10. Plochy lesa - LH.....	23
A.6.11. Plochy smíšené nezastavěného území - S.....	24
A.6.12. Plochy přírodní - P .....	25
<b>A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT. ....</b>	<b>26</b>
<b>A.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>26</b>
<b>A.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODSŤ.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>26</b>
<b>A.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A STANOVENÍ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI .....</b>	<b>26</b>
<b>A.11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU (část „A“) A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI („B“) .....</b>	<b>27</b>

# A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU SENTICE

## A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se skládá z jednoho katastrálního území – k.ú. Sentice.

Hranice zastavěných území jsou vymezeny k datu 1.3. 2014 a vyznačeny jsou ve výkresech Základního členění a Hlavním výkrese

## A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### A.2.1. Hlavní cíle rozvoje

- vytvoření podmínek pro stabilizaci osídlení, podnikání a podporu rekreace a služeb.
- vytvoření podmínek pro udržení kvality životního prostředí.

### A.2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

#### Ochrana urbanistických a architektonických hodnot

Územní plán zachovává a respektuje nejdůležitější urbanistické a architektonické hodnoty.

Podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot:

- prostorové a funkční uspořádání respektuje historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky,
- u návsi bude v maximální míře zachována původní historická stopa a stavební čáry,
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí (zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby) a požadavkům na zachování pohody bydlení,
- u stávajících objektů s tradičním rázem bude tento ráz zachován
- pro výsadbu na veřejných prostranstvích budou použity druhy z místních zdrojů (geograficky původní zdroje),

#### Ochrana kulturních památek a hodnot

V seznamu nemovitých kulturních památek pod číslem 45823/7-969 jsou zapsány:

- 969/1 - socha svatého Floriána,
- 969/2 - socha svatého Jana z Nepomuku.

Soubor soch je situován na návsi v předzahrádce rodinného domu p.č. 185.

#### Ostatní historicky a kulturně cenné objekty

- kaple - uprostřed návsi se nachází Kaple sv. Jana z Nepomuku z roku 1878.
- dům č.p.1 se zachovalou tradiční střechou, římsou a okny
- hospodářské statky v okolí návsi.

Dále je nutno vymezit „památky“ místního významu a doporučit ochranu jejich architektonických hodnot. Tyto objekty chránit před demolicí a poškozením a usilovat o zachování jejich tradičního rázu. „Památky“ místního významu jsou vyznačeny v grafické části na hlavním výkrese a koordinačním výkrese. Kromě těchto zakreslených objektů jsou „památkami“ místního významu i všechny ostatní nevyznačené sakrální stavby (křížky, sochy), a to na celém katastrálním území obce.

V katastru obce Sentice se nenachází a nezasahují sem žádné památkové rezervace, památkové zóny ani památky UNESCO.

### **A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ.**

Hlavním principem urbanistické koncepce obce je zachování stávající struktury zástavby s cílem zvyšovat kvalitu obytného prostředí.

#### **A.3.1. Urbanistická koncepce**

Pro urbanistickou koncepci obce, včetně ochrany obrazu obce a krajiny, jsou územním plánem vymezeny zejména tyto zásady.

Územní plán:

- rozvíjí obec jako souvisle zastavěné území. Ve volné krajině je povolena výstavba objektů pouze v souladu s podmínkami využití jednotlivých funkčních ploch,
- respektuje přírodní podmínky a začlenění obce do krajiny,
- udržuje a rozvíjí identitu obce s převažující obytnou složkou a rozvíjí úměrné zastoupení složky rekreační a občanské vybavenosti,
- obec Sentice rozvíjí jako souvisle urbanizovaný celek a ve volné krajině nevytváří žádné nové obytné satelity,
- rozvíjí bydlení jako prioritu v obci,
- nerozvíjí plochy rodinné rekreace mimo vymezené plochy; respektuje stávající „plochy rekreace“ na stávajících katastrech registrovaných pozemcích a případně je redukuje v režimu vymezené funkční plochy,
- neumísťuje v řešeném území obce provozy, které by narušovaly kvalitu životního prostředí (např. skladováním, produkcí nebo ukládáním nebezpečných látek)
- vytváří předpoklady, aby umístění a charakter nových staveb odpovídal urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- nesituuje výstavbu nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru a bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- u stávajících objektů (zejména s tradičním rázem) požaduje ÚP zachovat jejich ráz a jejich tvarosloví,
- respektuje základní koncepci dopravní obslužnosti území a zajišťuje její doplnění podle potřeb a podle zásad rozvoje krajských silnic JMK; dopravní trasy diferencuje dle funkčních skupin,
- navrhuje nové lokality individuální rekreace v prolukách a návaznosti již stávajících ploch a požaduje jednotlivě posuzovat požadavky na výstavbu nových objektů pro rodinnou rekreaci, a to pouze v zastavěném území a v zastavitelných plochách pro bydlení.
- požaduje chránit a zachovávat krajinný ráz jako přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa či oblasti; změny mohou být prováděny

pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině a požaduje chránit hodnoty krajiny a to především její biotickou i abiotickou složku,

- navrhuje ozelenění účelových komunikací a uplatňovat protierozní opatření spočívající ve zvyšování podílu trvalých kultur jako je např. zatravnění, zalesňování,

### A.3.2. Přehled vymezených zastavitelných ploch

Označení	Navržený způsob hlavního využití
Z1 - 1Br	plochy bydlení vesnického typu
Z2 - 2Br	plochy bydlení vesnického typu
Z3 - 3Br	plochy bydlení vesnického typu
Z4 - 4Br	plochy bydlení vesnického typu
Z5 - 5Br	plochy bydlení vesnického typu
Z6 - 6Br	plochy bydlení vesnického typu
Z7 - 7Br	plochy bydlení vesnického typu
Z8 - 8Br	plochy bydlení vesnického typu
Z9 - 9Br	plochy bydlení vesnického typu
Z10 - 10Br	plochy bydlení vesnického typu
Z11 - 11Br	plochy bydlení vesnického typu
Z12 - 12Br	plochy bydlení vesnického typu
Z13 - 1Ok	plocha občanského vybavení – kultura, církev
Z14 - 1Vz	plocha zemědělské a lesní výroby
Z15 - 1D	plocha dopravní infrastruktury v nezastavěném území
Z16-2T*x2D	plocha dopravní infrastruktury v nezastavěném území x TI
Z17 - 1Ri	plocha rodinné rekreace
Z18 - 2Ri	plocha rodinné rekreace
Z19 - 3Ri	plocha rodinné rekreace
Z20 - 1Ors	plocha rekreace a sportu
Z21 – 1T	koridor technické infrastruktury
Z22 – 3T	koridor technické infrastruktury
Z23 – 4T	koridor technické infrastruktury
Z24 – 5T	koridor technické infrastruktury
Z25 – 6T	koridor technické infrastruktury
Z26 - 4Ri	plocha rodinné rekreace
Z27 – 1Ria	plocha individuální aktivní rekreace
Z28 – 15Br	plochy bydlení vesnického typu
Z29 – 2PV	plochy veřejných prostranství

### A.3.3. Přehled vymezených přestavbových ploch

Označení	Navržený způsob hlavního využití
P1-13Br	plochy bydlení vesnického typu
P2-14Br	plochy bydlení vesnického typu
P3-1PV	plocha veřejného prostoru v zastavěném území
P4-3PV	plochy veřejných prostranství
P5-4PV	plochy veřejných prostranství

### A.3.4. Přehled ploch změn v nezastavěném území

Označení	Navržený způsob hlavního využití
1S	Plochy smíšené nezastavěného území
2S	Plochy smíšené nezastavěného území

### A.3.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Veřejná zeleň je v územním plánu vymezena buď samostatně (ozn. **Z\***), nebo je součástí ploch veřejných prostranství (ozn. **PV**). Další formy sídelní zeleně územní plán samostatně nevymezuje.

## A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Veřejná infrastruktura je navržena s ohledem na optimální obsluhu a zásobování řešeného území a to včetně jeho rozvojových částí a vedení a tras nadmístního významu. Pro umístění vedení nadmístního významu jsou ÚP navrženy koridory dopravní a technické infrastruktury které:

- vytváří územní ochranu pro realizaci záměrů výstavby technické a dopravní infrastruktury.
- vymezují účinnou ochranu prostoru pro následné umístování těchto staveb v navazujících řízeních, a to včetně prostoru pro jejich OP stanovená příslušnými právními předpisy (limity využití území).

Vymezené plochy těchto koridorů končí svou funkci realizací stavby a pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území.

#### Podmínky pro využití území koridorů:

##### Přípustné využití

- zařízení technické a dopravní infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- ochranná a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

##### Nepřípustné využití

- takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- ostatní stavby (ani dočasné), které nejsou v souladu s přípustným využitím



### **Podmíněně přípustné využití**

- stávající způsob využití za předpokladu, že nebude znemožněna realizace navrženého záměru
- inženýrské sítě, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací, za podmínky kolmého, případně nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

#### **A.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury**

Územní plán respektuje stávající dopravní síť i rozvoj nové dopravní infrastruktury . Nové plochy dopravní infrastruktury jsou řešeny pro rozšíření místní komunikační sítě v místech návrhu ploch pro bydlení a pro přeložku silnice II/385 do obchvatu Čebína a Hradčan. Pro přeložku silnice II/385 je navržen koridor dopravní infrastruktury v šířce 50 m (zastavitelné plochy Z15-1D a Z16-2D zahrnující i související stavby). Silnice bude umístěna v rámci koridoru v šířkových parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JMK a trasově příslušným ČSN. Kategorie krajských silnic II. a III. třídy budou upravovány v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic Jihomoravského kraje.

#### **A.4.2. Koncepce technické infrastruktury**

##### **Zásobování vodou**

Stávající systém zásobování pitnou vodou je vyhovující a plně respektuje Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje a takto zůstane zachován i do budoucna. S rozšířením místní sítě se počítá obecně pro zásobení vodou návrhových ploch.

Vymezení zdrojů povrchových a podzemních vod uvažovaných pro účely úpravy na vodu pitnou

Zdrojem skupinového vodovodu Tišnov pro obec Sentice je prameniště podzemní vody Podhájí, sestávající z vrtu HV 101 o vydatnosti  $Q = 4,5$  l/s, kde je voda upravována v podzemní ÚV Čebín – Podhájí (odstranění Fe, Mn) s kapacitou  $Q = 4,5$  l/s.

##### **Odkanalizování území a ČOV**

Splaškové odpadní vody ze všech nemovitostí v obcích Čebín a Sentice budou odvedeny a následně likvidovány v ČOV Čebín. Součástí řešení je i rekonstrukce současné kanalizační sítě v obci Čebín a výstavba nové kanalizace v obci Sentice společně s intenzifikací ČOV (čistiřny odpadních vod). Tento projekt je spolufinancován Evropskou unií - Fondem soudržnosti a Státním fondem životního prostředí ČR v rámci Operačního programu životního prostředí. Investorem akce byl Svazek vodovodů a kanalizací Tišnovsko.

V rámci odvodnění území nutno řešit i zpomalení odtoku dešťových vod, včetně jejich zasakování různými technickými alternativami. Navržen limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha .

##### **Zásobování plynem**

Obec je od roku 2000 zásobována zemním plynem z VTL regulační stanice 1 200 m<sup>3</sup>/h osazené v Tišnově – Hradčanech. Do obce je z VTL RS přiveden zemní plyn středotlakým plynovodním potrubním přivaděčem DN 110 PE . Po obci jsou rozvedeny středotlaké plynovodní rozvody k jednotlivým odběratelům. Provozní tlak zemního plynu je 100 kPa. Zemní plyn je využíván pro účely vytápění a vaření. Na

jihovýchodním okraji řešeného území zasahuje do plochy katastrálního území koridor trasy plynovod přepravní soustavy vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v kraji Vysočina k obci Bezměrov.

### **Zásobování elektrickou energií**

#### Sítě a zařízení VVN 400 kV

Ve výkrese je zakreslen koridor o šířce 400 m pro plánovaná vedení 400 kV společnosti ČEPS, a.s.. Jedná se o posílení – zdvojení stávajícího vedení VVN V422 (VVN421) z TR Mírovka do TR Čebín na vedení 2 x 400kV

#### Sítě a zařízení VN 110 kV

V návrhovém období společnost E.ON Distribuce, a.s., neplánuje budování nových vedení této napěťové hladiny.

#### Sítě a zařízení VN 22 kV, trafostanice a zařízení NN

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Čebín, a to napájecím vedením VN č. 70 a VN 67, které zajišťuje pokrytí nároků na příkon v řešeném území.

Úpravy sítě v návrhovém období budou spočívat převážně v přeložkách stávajících přípojek pro TR 1, TR 2 a trafostanic samotných, které jsou v kolizi s plochami navržené zástavby.

Pro plochu pro volnočasové aktivity u bývalého ZD je navržena nová trafostanice TRN3.

#### Pro koncepci zásobování elektrickou energií platí následující zásady:

- pro uvolnění ploch zástavby bude stávající venkovní vedení přeloženo do nové trasy, vedení zůstane i nadále venkovního provedení.
- je nutné prověřit technický a mechanický stav odboček VN a prověřovat vytěžitelnost stávajících trafostanic.
- všechna stávající zařízení nízkého napětí jsou respektována v současných trasách,
- současně s modernizací vedení je doporučena jejich kabelizace,
- vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce,
- všechny nově budované rozvody NN budou kabelizovány.

### **Veřejné komunikační sítě**

#### Dálkové kabely

Katastrálním územím neprochází dálkové kabely.  
Nepočítá se s budováním nových tras.

#### Rozvody MTS

V řešeném území jsou realizovány především kabelové rozvody, částečně pak vzdušným vedením na sloupech.

Přívodní kabel je po rekonstrukci připojen na telefonní ústřednu v Tišnově s dostatečnou rezervou v kapacitě pro připojení nových účastníků.

MTS bude rozšířena do lokalit navrhované zástavby.

#### Radioreléové trasy

Katastrálním územím neprochází paprsek radioreléové trasy.

Budování nových tras se nepředpokládá.

## **Odpadového hospodářství**

Stávající nakládání s odpady je vyhovující a ÚP je neřeší.

Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny v souladu s obecně závaznou vyhláškou o nakládání s odpady.

### **A.4.3. Koncepce občanského vybavení**

Na základě vyhodnocení stávajícího stavu a současným potřebám obce územní plán plně respektuje stávající plochy, a nově vymezuje pouze plochu pro rozšíření hřbitova **1Ok** a plochu sportu a rekreace **1Ors**.

### **A.4.4. Koncepce veřejných prostranství**

Územní plán respektuje veškeré stávající plochy veřejných prostranství (**PV**) a nově navrhuje čtyři samostatné plochy (**1-4PV**). Tři plochy jsou navrženy v rámci ploch přestavby (**P3, P4 a P5**) a jedna je navržena v souvislosti s návrhovou plochou 12Br. Nové plochy veřejných prostranství PV budou i součástí nově navržených ploch pro bydlení.

## **A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH UŽÍVÁNÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A POD.**

### **A.5.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik území a zájmů jeho trvale udržitelného rozvoje, včetně zájmu zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich dalšího rozvoje a podpory mimoprodukčních funkcí krajiny.

Prvořadým cílem koncepce je ochrana stávajících přírodně nejcennějších území, lesních celků a přírodě blízkých společenstev. V těchto územích je v zásadě konzervován současný stav využití s předpokladem dalšího posilování přírodních hodnot.

### **A.5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití**

#### **Plochy zemědělské - P**

Charakteristika:

Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

- Po** - Plochy zemědělské – orná půda
- Pt** - Plochy zemědělské – trvalé travní porosty
- Ps** - Plochy zemědělské – sady a zahrady

Územní plán navrhuje následující podmínky ve využití ploch zemědělských:

- zatravnění v pásu širokém 6-8 m (manipulační pásmo toku) podél břehů vodních toků mimo zastavěné území obce,
- vymezuje prvky ÚSES včetně interakčních prvků,
- omezit změny trvalých travních porostů na ornou půdu,
- respektovat stávající objekty, sítě technické infrastruktury a objekty sloužící k obhospodařování pozemků. Další výstavba bude možná pouze v souladu se stanovenými podmínkami využití,
- zajistit prostupnosti krajiny v souvislosti s její obslužností.

Podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy umožní vytvoření nové sítě účelových komunikací, umožní změny kultur posilujících ekologickou stabilitu území a umožní vytvoření protierozních opatření (lze upřesnit v rámci komplexních pozemkových úprav).

### **Plochy lesa - Lh**

Územní plán navrhuje následující zásady ve využití ploch lesních:

- plochy lesní a nelesní vegetace budou respektovány,
- nejsou navrženy žádné plochy záborů PUPFL,
- stávající objekty, sítě technické infrastruktury a objekty sloužící obhospodařování pozemků respektovat. Další výstavba je možná pouze v souladu se stanovenými podmínkami využití.

### **Plochy vodní a vodohospodářské - HN**

Územní plán navrhuje následující podmínky ve využití ploch vodních a vodohospodářských:

- břehové porosty budou zachovány, popřípadě obnoveny geograficky původními druhy - invazivní nepůvodní druhy budou odstraňovány,
- stávající zástavba i všechny rozvojové lokality jsou navrženy k řádnému odkanalizování.

### **Plochy smíšené nezastavěného území – S**

Územní plán navrhuje následující zásady ve využití ploch krajinné zeleně:

- plochy krajinné zeleně budou respektovány,
- respektovat stávající objekty a sítě technické infrastruktury a dále objekty sloužící obhospodařování pozemků. Další výstavba bude možná pouze v souladu s podmínkami stanoveného využití.

### **Plochy přírodní – P**

Územní plán navrhuje následující zásady ve využití ploch krajinné zeleně:

- Plochy přírodní budou respektovány,
- Respektovat stávající objekty a sítě technické infrastruktury a dále objekty sloužící obhospodařování pozemků. Další výstavba bude možná pouze v souladu s podmínkami stanoveného využití.

### **A.5.3. Územní systém ekologické stability**

Zhodnocení stávajícího stavu:

#### **Nadregionální úroveň**

Lesním komplexem v jihozápadní části sentického katastru prochází osová část **nadregionálního biokoridoru K128 (NRBK 01)** dle Koncepčního vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES Jihomoravského kraje) Údolí Hodonínky – Podkomorské lesy. Osová část je vymezena v lesních porostech na levobřežních svazích západní expozice.

## **Regionální úroveň**

Ze skladebných částí regionálního významu zasahuje do k. ú. Sentice jedno regionální biocentrum a jeden regionální biokoridor. Jedná se o tyto skladebné části:

- RBC Výří skály ( RBC 030) dle Koncepčního vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES Jihomoravského kraje)
- RBK Svatka ( RBK127) dle Koncepčního vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES Jihomoravského kraje)

Vymezení uvedeného biocentra a biokoridoru bylo zpřesněno s ohledem na aktuální stav řešeného území a mapové měřítko, ve kterém je zpracovávána ÚPD.

### **RBC 240( RBC 030) Výří skály**

Převážná část biocentra je vymezena v sentickém katastru. Do sousedních k. ú. (Holasice u Veverské Bítýšky a Veverská Bítýška) zasahuje pouze v údolí Svatky.

Biocentrum je vymezeno na strmých levobřežních svazích údolního zářezu Svatky s vystupujícími skalkami permských slepenců a sutěmi. Smíšené listnaté porosty s přirozenou dřevinnou skladbou a převahou dubu zimního a hojným zastoupením lípy srdčité. Na skalách se vyskytují zakrslé borové doubravy v přírodním stavu. RBC dále zasahuje do úzké nivy řeky Svatky. RBC je vymezeno v biochoře 3UQ a -3BL. V biocentru je zastoupena STG 2AB1, 2AB3, 2B3, 2BC3, 2BC-C4, 2BC-C5, 3B3, 3BC-C4, 3BC-C5.

### **RBK Svatka ( RBK127)**

Regionální biokoridor je vymezen na řece Svatce, které tvoří západní a jihozápadní hranic sentického katastru. Do řešeného území zasahuje část regionálního biokoridoru vymezená na Svatce a jejím levém břehu, pravobřežní část zasahuje do sousedních katastrů. Biokoridor přichází do k. ú. od severu a v jižní části k. ú. Sentice je napojen do RBC 030 Výří skály.

Biokoridor je vymezen v biochoře 3UQ. Zastoupena je v něm STG 2BC-C4, 2BC-C5, 3B3, 3BC-C4, 3BC-C5.

## **Lokální ÚSES**

V trase regionálního biokoridoru vymezeném na Svatce je v požadovaných minimálních parametrech vloženo lokální biocentrum (LBC) Sokolí. To je společné pro jednu větev lokálního ÚSES normální hydrické řady (viz níže).

V sentickém katastru jsou vymezeny dvě větve lokálního ÚSES, přičemž obě reprezentují normální hydrickou řadu (vodou neovlivněné půdy). První větev začíná v regionálním biocentru RBC 240(030) Výří skály. Od jeho severní části směřuje k západu, kde přechází do k. ú. Chudčice. Po zhruba 700 m se znovu vrací do sentického katastru. V blízkosti katastrální hranice je vymezeno LBC Nad Chudčickým potokem. Z něj pokračuje biokoridor k severovýchodu. V blízkosti východního okraje obce je vymezeno LBC Sentická horka, do něhož se biokoridor napojuje. Z lokálního biocentra pokračuje tato větev ÚSES k východu. V řešeném území se nachází již jen krátký úsek lokálního biokoridoru, převážná část je vymezena v sousedním, čebínkém, katastru.

Druhá větev lokálního ÚSES začíná rovněž v regionálním biocentru RBC 030 Výří skály. Z jeho severního cípu směřuje lokální biokoridor v severovýchodu. Po zhruba 400 m je vymezeno LBC Sokolí, které je společné pro tuto větev lokálního ÚSES a regionální biokoridor na Svatce. Z LBC pokračuje lokální biokoridor k severovýchodu do LBC Nad meandrem, které je vymezeno severozápadně od Sentic. Z tohoto LBC

pokračuje větev lokálního ÚSES k jihovýchodu a jižně od Sentic se napojuje na první větev lokálního ÚSES.

#### Přehled biokoridorů

Vymezení biokoridoru	Funkce	Biochora	STG	Délka v řešeném území v km
RBC 030Výří skály – hranice k. ú.	NRBK 128 (01)	3UQ	2-3AB3, 2B3, 2BC3, 3B3, 3BC-C4, 3BC-C5	0,56
RBC 030Výří skály – LBC Sokolí	RBK 1	3UQ	3BC-C4, 3BC-C5	0,80
LBC Sokolí - hranice k. ú.	RBK 2	3UQ	3BC-C4, 3BC-C5	0,64
RBC 030 Výří skály – hranice k.ú.Chudčice	1 LBK	-3BL, 2BE	2-3AB3, 2-3B3, 2-3BC3	1,12
LBC Nad Chudčickým potokem – LBC Sentická horka	2 LBK	-3BL	2-3AB3, 2-3B3, 2-3BC3, 2-3BD3	1,25
LBC Sentická horka - hranice k. ú.	3 LBK	3BE	2-3B3, 2-3BD3	0,18
LBC Sokolí - LBC Nad meandrem	4 LBK	3UQ	2-3AB2, 2-3AB3, 2-3B3, 2-3BC3	1,09
LBC Nad meandrem - 2LBK	5 LBK	3UQ, -3BL	2-3AB3, 2-3B3	1,46

#### A.5.3.1 Limitující prostorové a funkční parametry ÚSES

Jednou z podmínek zabezpečení funkčnosti základních skladebných částí ÚSES (a tedy i systému jako celku) je dodržení jejich limitujících prostorových parametrů, které závisí na hierarchickém stupni daného prvku (nadregionálním, regionálním, lokálním) i společenstvu, které dané biocentrum reprezentuje.

NRBK a RBK:		LBK:		LBC:	
mokřadní	lesní	lesní	mokřadní, kombinovaná	lesní, luční, kombinovaná	mokřady, lada
– délka max. 1km (max. 100, 150, 200m přerušení dle formy), šířka min. 40m	– délka max. 700m (max. 150 m přerušení, pokud bude pokračovat alespoň v lokálních parametrech), šířka min. 40m	– délka max. 2km (max. 15m přerušení), šířka min. 15m	– délka max. 2km (max. 50, 80, 100m přerušení dle formy), šířka min. 20m	– min. 3ha	– min. 1ha

V případě biocenter je limitujícím parametrem minimální potřebná výměra. V případě biokoridorů jsou limitujícími parametry maximální přípustná délka a minimální potřebná šířka.

Interakční prvky žádné limitující parametry stanoveny nemají.

### **A.5.3.2 Podmínky a zásady realizace ÚSES**

Realizace prvků ÚSES je složitý a dlouhodobý proces. V tomto případě nelze vzhledem ke stavu krajiny, respektive kostry její ekologické stability, očekávat nové zakládání prvků ÚSES. Návrh ÚSES obsažený v územním plánu na zemědělských pozemcích by měl být zohledněn v návrhu komplexních pozemkových úprav. Na lesních pozemcích je třeba vymezený ÚSES zahrnout do lesního hospodářského plánu, lesních hospodářských osnov – upřednostnit přirozenou druhovou skladbou, zcela vyloučit pěstování monokultur jehličnatých dřevin.

### **A.5.4. Prostupnost krajiny - návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek**

#### **Pěší trasy**

Pro pohyb pěších a cyklistů volnou krajinou je možno použít všechny účelové komunikace, zpřístupňují se tak lokální cíle nebo se propojují sousední obce.

#### **Cyklistická doprava**

Cyklistické dopravě slouží silnice II. a III. třídy a je možné využití účelových komunikací.

#### **Účelová doprava**

Veřejně přístupné jsou všechny účelové komunikace (bez ohledu na vlastnické poměry) s výjimkou těch, které jsou v uzavřených objektech nebo areálech.

### **A.5.5. Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch**

Vzhledem ke stavu a charakteru krajiny územní plán žádné takové plochy nevymezuje. Vymezené skladebné části ÚSES na zemědělském půdním fondu budou mít zároveň funkci protierozní.

### **A.5.6. Vymezení ploch pro opatření proti povodním, podmínky pro využití těchto ploch**

Územním plánem jsou doporučena k realizaci tato následující opatření pro posílení retenční schopnosti krajiny:

- realizace skladebných částí ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky)
- udržování doprovodné zeleně kolem vodních toků,
- zatravnění orné půdy, zejména svažitých pozemků,
- převedení zorněných, erozně ohrožených pozemků na extenzivní sady
- způsob obhospodařování zemědělských a lesních pozemků volit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny.
- v oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit cíleným posilováním vhodné dřevinné skladby.

### **A.5.7. Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

#### **A.5.7.1 Zvláště chráněná území přírody**

V katastrálním území obce Sentice nebyla vyhlášena žádná zvláště chráněná území přírody.

### A.5.7.2 Významné krajinné prvky

V katastrálním území obce Sentice se nacházejí jak významné krajinné prvky (VKP) ze zákona (podle § 3 odst. 1 písm. b zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů), tak VKP registrované podle § 6 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Z VKP ze zákona jsou v sentickém katastru zastoupeny:

- lesy
- vodní toky – Svatka, dva bezejmenné levostranné přítoky Svatky, Chudčický potok, Sentický potok, Čebínský potok a jeho levostranný bezejmenný přítok
- nivy

VKP ze zákona jsou chráněny před poškozováním a ničením. Mohou být využívány takovým způsobem, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno projednat s příslušným orgánem ochrany přírody (viz § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V řešeném území byly orgánem ochrany přírody a krajiny zaregistrovány tři významné krajinné prvky (podle § 6 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Registrované VKP jsou, stejně jako VKP ze zákona, chráněny podle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. proti poškození a ničení.

#### Registrované VKP

1. Pískovna
2. Sekery
3. Za Horkou

##### 1. VKP Pískovna

Opuštěný, částečně zatopený dobývací prostor někdejší pískovny. V jezírku jsou litorální společenstva ostříc, orobince a rákosu, na březích skupiny náletových vrb, osik, bříz a různých keřů. Na přilehlých svazích jsou travinná ladní společenstva přírodě blízkého charakteru i ruderalizovaná, s roztroušeným náletem růže šípkové a trnky. Jezírko je významným biotopem obojživelníků a vodního hmyzu

##### 2. VKP Sekery

Travnaté agrární terasy a strže s kulturními a polokulturními loukami s roztroušenými dřevinami a zbytky ovocných stromů.

##### 3. VKP Za Horkou

Vrcholový hřbet s kameny permského pískovce a navazující výslunné svahy v pískovcích a spraších, členěné stržemi. Ve vrcholové části a navazujících partiích svahů jsou přírodě blízké habrové (*Carpinus betulus*) lesní porosty s příměsí dubu zimního (*Quercus petraea*), ojedinělými jehličnany (borovicí, smrkem a modřínem) a hodnotným bylinným patrem. Při kraji lesa kulturní jsou louky. Ve svazích navazuje rozsáhlá plocha ladem ponechaných pozemků s různorodými travinnými i dřevinnými společenstvy, převážně přírodě blízkého charakteru. V lese a na mezích výskyt chráněného dřínu obecného (*Cornus mas*).



### **A.5.8. Vymezení ploch pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch**

V současnosti nejsou v katastrálním území obce těžební lokality ani žádné těžební zájmy a není zde evidován žádný dobývací prostor.

Zastavitelné území obce ani rezervní plochy pro výstavbu se na poddolovaném území nenavrhují.

## **A.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, pokud by svojí kapacitou, polohou nebo účelem odporovaly charakteru předmětné lokality a pokud by byly zdrojem narušení pohody a kvality daného prostředí. Současně jsou v plochách bydlení graficky vyznačena území, kde nelze provádět výstavbu jako takovou a kde lze umísťovat pouze stavby doplňkové k stavbám hlavním.

### **A.6.1. Plochy bydlení - B**

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

#### **Br – plochy bydlení vesnického typu**

##### **Hlavní využití:**

Bydlení v RD

##### **Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleň
- zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelného s bydlením v RD
- zařízení pro sport související a slučitelné s bydlením v RD, dětská hřiště,
- stavby rodinné rekreace
- stavby pro civilní obranu,

##### **Nepřípustné využití:**

- umísťování staveb, zařízení a provozování činností, které narušují a snižujících kvalitu a pohodu bydlení v této ploše (snižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy) nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, nebo nejsou slučitelné s přípustným využitím

##### **Podmíněně přípustné:**

- součástí ploch bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu a pohodu bydlení v souvisejícím území, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, ( např. drobná výroba a služby, zemědělství, chov hospodářských a sportovních zvířat včetně jejich zázemí, malé plochy pro sport, sběrná místa komunálního odpadu atp.), které svým provozováním nenarušují užívání staveb pro bydlení, a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

##### **Pro podmíněně přípustné využití v těchto plochách platí následující podmínky:**

Činnosti nesouvisející s bydlením v RD je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení a ploch dopravy v klidu.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- ve stávajících smíšených obytných plochách při změnách staveb přizpůsobit tradičnímu charakteru zástavby s přihlédnutím k výškové úrovni okolní zástavby,
- maximální počet nadzemních podlaží – 2 NP + podkroví ,
- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30% bez zpevněných ploch.
- minimální výměra stavebních parcel 700m<sup>2</sup> – pouze pro plochu 12Br
- charakter zástavby izolované domky a dvojdomky – pouze pro plochu 12Br

#### **Podmínky ochrany a rozvoje hodnot území:**

- Přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku - související zahrady. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

#### **Zastavitelné plochy (1 - 12 Br a 15Br) a přestavbové plochy (13 a 14Br)**

Pro šrafované plochy „Br“:

##### **Hlavní využití:**

Užitkové zahrady a sady

##### **Přípustné využití:**

- související technická infrastruktura a sídelní zeleň
- zařízení pro sport související a slučitelné s bydlením v RD, dětská hřiště,
- stavby související s podporou hlavního využití

##### **Nepřípustné využití:**

- umísťování staveb, zařízení a provozování činností, které narušují a snižujících kvalitu a pohodu bydlení v této ploše, včetně staveb pro bydlení a individuální rekreaci

##### **Podmíněně přípustné:**

- součástí ploch mohou být pozemky staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu a pohodu bydlení v souvisejícím území, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše ( např. chov drobných hospodářských zvířat ), které svým provozováním nenarušují užívání staveb pro bydlení.

#### **A.6.2. Plochy občanského vybavení - O**

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

**Ov** – veřejná správa, **Ok** – kultura a církev, **Oh** – hasičská zbrojnice, **Os** – školství,

##### **Hlavní využití:**

Plochy využívané pro stavby, činnosti a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a s ním související služby.

##### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně nebo nejsou slučitelné s využitím hlavním

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- bydlení s podmínkou, že podíl hrubé podlažní plochy občanské vybavenosti převažuje nad podílem plochy určené pro bydlení.
- součástí plochy občanské vybavenosti mohou být také pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- Ve stávajících plochách při změnách staveb respektovat tradiční charakter zástavby a přesáhnout stávající výškovou úroveň okolní zástavby jen ve zvlášť odůvodněných případech.

Územním plán žádná nová plocha nenavrhuje:

Podrobnější účel využití:

**Om** – maloobchod, **Or** – restaurace a ubytování

#### **Hlavní využití:**

Plochy využívané pro stavby, činnosti a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru a s ním související služby.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a sídelní zeleně.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které jsou z hlediska životního prostředí nevhodné a jsou neslučitelné s využitím hlavním a přípustným.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- bydlení s podmínkou, že podíl hrubé podlažní plochy občanské vybavenosti převažuje nad podílem plochy určené pro bydlení.
- součástí plochy občanské vybavenosti mohou být také pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

Ve stávajících plochách při změnách staveb respektovat tradiční charakter zástavby a pokud možno nepřesáhnout stávající výškovou úroveň okolní zástavby.

Územním plán žádná nová plocha nenavrhuje:

Podrobnější účel využití:

**Ors** – plochy rekreace a sportu

#### **Hlavní využití:**

Plochy využívané pro stavby, činnosti a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, izolační)

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- nepřípustné je zastavovat nebo jiným způsobem zmenšovat pozemky stávajících hřišť

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- součástí plochy mohou být také pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

Ve stávajících plochách při změnách staveb respektovat tradiční charakter zástavby a pokud možno nepřesáhnout stávající výškovou úroveň okolní zástavby.

Územním plán navrhuje nové plochy 1Ors:

### **A.6.3. Plochy smíšené výrobní - V**

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

#### **Vv - Plochy drobné výroby a výrobní služby**

##### **Hlavní využití:**

výrobní služby, menší výrobní areály a provozovny, které svým provozováním nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, zejména ve vazbě na stávající zastavěné a zastavitelné plochy bydlení.

##### **Přípustné využití:**

- pozemky pro související dopravní a technickou infrastrukturu včetně veřejných prostranství a sídelní zeleně (např. veřejná zeleň, zeleň zahrad, zeleň izolační).

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí a nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

##### **Podmíněně přípustné:**

- bydlení majitele výrobního objektu (nebo provozovny, skladu apod.) případně jeho správce nebo ostrahy. K těmto prostorům se pak vztahují hygienické limity hluku pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu

Podmínky prostorového uspořádání:

Situování a architektura stávajících ploch se bude posuzovat s ohledem na zachování krajinného rázu, zejména pak s ohledem na výšku objektů a preferencí horizontálních hmot těchto objektů.

**ÚP žádné nové plochy nenavrhuje**

#### **Vz - zemědělská a lesní výroba**

##### **Hlavní využití:**

pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesní výrobu, skladování a ostatní výrobu a skladování včetně agroturistiky, které nejsou ve střetu se zemědělskou a lesní výrobou. Výroba a skladování může být pouze takového charakteru a kapacity,

aby negativní vlivy těchto provozů nezasáhly do stávajících a zastavitelných ploch pro bydlení.

**Přípustné využití:**

- pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, nakládání s odpady (např. ekologické dvory), čerpací stanice pohonných hmot pro místní provozovny, pozemky sídelní zeleně.

**Podmíněně přípustné:**

- občanská vybavenost za podmínky, že souvisí s hlavními a přípustnými provozovanými aktivitami.

**Nepřípustné:**

- pozemky a stavby pro těžbu nerostných surovin, těžké strojírenství a chemii a jinou výrobu a skladování, které nejsou slučitelné se zemědělskou a lesní výrobou a které by nad přípustnou mírou (dle příslušných právních předpisů) zatížily životní prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavitelnost pozemku je 35%. Situování a architektura případných staveb se bude posuzovat s ohledem na zachování krajinného rázu, zejména pak s ohledem na výšku objektů.

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

**Zastavitelné plochy (1Vz)**

#### **A.6.4. Plochy rodinné rekreace - R**

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

**Ri - Plochy rodinné rekreace**

**Hlavní využití:**

stavby pro rodinnou rekreaci.

**Přípustné využití:**

- doplňkové stavby související se stavbami pro rodinnou rekreaci
- související dopravní a technická infrastruktura,
- související sportovní zařízení a dětská hřiště,
- zeleň.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

V návrhových plochách bude činit zastavěná plocha, včetně zpevněných ploch max 20% z celkové plochy jednotlivých pozemků a v zastavěných i zastavitelných plochách bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a krajinný ráz, maximálně však 1 NP + podkroví

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

**Zastavitelné plochy (1 - 4 Ri)**

Pro šrafované plochy „Ri“ platí zákaz dělení pozemků za účelem výstavby nových rekreačních objektů

## Ria - Plochy individuální aktivní rekreace

### Hlavní využití:

chov zvířat ke sportovnímu využití

### Přípustné využití:

- stavby související s chovem
- související dopravní a technická infrastruktura,
- související sportovní zařízení a dětská hřiště,
- zeleň.
- drobná zemědělská výroba především pro vlastní spotřebu
- stavby včelínů

### Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

V návrhových plochách bude činit zastavěná plocha, včetně zpevněných ploch max 30% z celkové plochy jednotlivých pozemků a stavby budou respektovat okolní krajinný ráz

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

### Zastavitelné plochy (1Ria)

## A.6.5. Plochy veřejných prostranství - PV

### Hlavní využití:

Pozemky veřejných prostranství jako náves, ulice atp.

### Přípustné využití:

- Dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, veřejná zeleň s doprovodnou architekturou a drobnou občanskou vybaveností, dětská hřiště.

### Nepřípustné využití:

- Činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální šířka veřejného prostranství bude 11m – pouze pro plochu 2PV
- silnice III. třídy budou v plochách PV vedeny v plynulé trase tak, aby nebylo znemožněno jejich vedení v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

### Přestavbová plocha (1, 3 a 4PV) a návrhová plocha 2PV

## A.6.6. Plochy dopravní infrastruktury – D

### Hlavní využití:

Dopravní infrastruktura v nezastavěném území, což jsou zejména silnice, komunikace pro obsluhu nezastavěného území (volné krajiny), cesty a trasy pro pěší a cyklistické stezky.

### Přípustné využití:

- Dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, veřejná prostranství (zastávky, dopravní zálivy pro veřejnou dopravu), izolační a doprovodná zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

### **Zastavitelné plochy (1D a 2D)**

#### **A.6.7. Plochy technické infrastruktury – T\***

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

- Tv** - Plochy technické infrastruktury – **vodárenské stavby a zařízení** (voda)
- Tk** - Plochy technické infrastruktury – **kanalizační stavby a zařízení** (kanalizace)
- Te** - Plochy technické infrastruktury – **energetické stavby a zařízení** (elektro)
- Tp** - Plochy technické infrastruktury – **energetické stavby a zařízení** (plyn)
- Tč** - Plochy technické infrastruktury - **ČOV**

### **Hlavní využití:**

pozemky vedení technické infrastruktury, staveb a s nimi provozně související zařízení jako jsou například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, elektronická komunikační vedení a zařízení veřejných komunikačních sítí, produktovody atp.

### **Přípustné využití:**

- pozemky související dopravní infrastruktury, veřejná prostranství,
- plochy izolační a vyhrazené zeleně.

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti a stavby nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

### **Zastavitelné plochy (1T\* - 5T\*)**

#### **A.6.8. Plochy vodní a vodohospodářské - H**

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy – **HN**

O b e c n á c h a r a k t e r i s t i k a :

Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulace vodního režimu území a plnění dalších účelů.

### **Hlavní využití:**

Činnosti související s pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemků určených pro převažující vodohospodářské využití.

### **Přípustné jsou:**

- stavby a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství,
- pozemky sloužící vodohospodářským účelům
- doprovodná vegetace.

### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

**Územní plán žádné nové plochy nevymezuje**

#### A.6.9. Plochy zemědělské - P

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

- Po** - Plochy zemědělské - orná půda
- Pt** - Plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- Ps** - Plochy zemědělské – sady, zahrady

##### **Hlavní využití:**

zemědělské hospodaření na ZPF

##### **Přípustné jsou:**

- pozemky pro skladebné části ÚSES včetně interakčních prvků,
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu,
- krajinné prvky pro ekologickou stabilizaci krajiny,
- veškerá protierozní a protipovodňová opatření v nezbytném rozsahu,
- pěší a cyklistické stezky, polní cesty,
- drobná zařízení sloužící cyklo - a pěší turistice,
- včelíny,
- umisťování drobných sakrálních staveb (kříže, sochy, pomníky).

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným (jako jsou např. zemědělské areály, skladové areály a zemědělská mechanizační střediska apod.).

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury včetně jejich zařízení
- vodní plochy, pokud nenaruší využití hlavní,
- pozemky staveb a zařízení pro pěstování zemědělských plodin nebudou kapacitní a nebudou mít nežádoucí vliv na životní prostředí a krajinný ráz,
- chov hospodářských zvířat včetně doprovodných zařízení a staveb, pokud nebudou mít vliv na zhoršení životního prostředí a nebudou narušovat a obtěžovat hlavní využití v plochách bydlení – **mimo ploch Po**
- oplocení za podmínky, že přímo navazuje na zastavěné, nebo zastavitelné území
- plochy pro zalesnění – pouze pro **Po, Pt**:
  - za předpokladu, že se nejedná o I a II třídu ochrany ZPF
  - do cca 05ha a jen na plochách navazujících na stávající PUPFL a za předpokladu, že zalesněním nebude narušena ekologická diverzita

#### A.6.10. Plochy lesa - LH

##### **Hlavní využití:**

Pozemky lesů a činnosti souvisejících s hospodařením na nich (na PUPFL).

##### **Přípustné využití:**

- pozemky PUPFL,
- pěstování lesních dřevin a jejich těžba,
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství,
- pozemky pro realizaci skladebných částí ÚSES, (biokoridory, interakční prvky)
- lesní školky



- pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury včetně cyklostezek a hiposteze,
- včelíny,
- signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely,
- pozemky pro stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny,
- drobná zařízení sloužící cyklo a pěší turistice,
- vodní toky a nádrže, pokud nenaruší hlavní využití,
- liniové podzemní stavby technické infrastruktury,

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s činností hlavní, kromě staveb, zařízení a jiných opatření, které je možné dle platné legislativy umísťovat v nezastavěném území.

**Podmíněně přípustné:**

- činnosti, stavby a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím a jsou v souladu s charakterem lesní krajiny. Jedná se například o myslivecké chaty, obory, oplocenky, včelnice, vodní toky a vodní plochy, opatření pro zadržování vody atd,
- pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury včetně jejich zařízení

**Územním plánem nejsou navrženy žádné nové plochy pro zalesnění.**

#### **A.6.11. Plochy smíšené nezastavěného území - S**

**Hlavní využití:**

Pozemky pro realizaci skladebných částí ÚSES (biokoridory, interakční prvky)

**Přípustné jsou:**

- Pozemky PUPFL a ZPF,
- vodní a mokřadní biotopy
- protierozní a protipovodňová opatření,
- pěší a polní cesty,
- včelíny,
- umísťování drobných sakrálních staveb (kříže, sochy, pomníky).

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím.
- činnosti a zařízení narušující hodnoty území
- činnosti snižující ekologickou hodnotu území
- zalesňování za účelem hospodaření
- oplocení

**Podmíněně přípustné využití:**

- Pozemky technické infrastruktury, a to za předpokladu, že nebudou mít nežádoucí vliv na životní prostředí,
- cyklistické stezky a trasy včetně drobných zařízení sloužících k odpočinku,
- lesnická zařízení

Územním plánem jsou navrženy tyto plochy:

**Plocha změn (1S, 2S)**

## A.6.12. Plochy přírodní - P

### **Hlavní využití:**

Pozemky pro realizaci skladebných částí ÚSES (biocentra)

### **Přípustné jsou:**

- Pozemky PUPFL a ZPF,
- vodní a mokřadní biotopy
- protierozní a protipovodňová opatření,
- pěší a polní cesty,
- včelíny,
- umístování drobných sakrálních staveb (kříže, sochy, pomníky).

### **Nepřípustné využití:**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím.
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- oplocení

### **Podmíněně přípustné využití:**

- Pozemky technické infrastruktury, a to za předpokladu, že nebudou mít nežádoucí vliv na životní prostředí,
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu (změna na sad je možná),
- cyklistické stezky a trasy včetně drobných zařízení sloužících k odpočinku, vodní toky a vodní plochy, pokud nenaruší využití hlavní pod podmínkou, že výše uvedené využití krajiny musí respektovat krajinný ráz a nesmí zapříčinit vodní a větrnou erozi,
- lesnická zařízení

### **Územní plán žádné nové přírodní plochy nenavrhuje**

## A.6.13. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Chráněné prostory budou u ploch dopravní infrastruktury (i stávajících silnic III. třídy v průjezdním úseku jako součásti ploch veřejného prostranství) a ploch výroby navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření
- V lokalitách nově navržené výroby může být využití území a realizace staveb v jednotlivých případech nepřipustné, pokud:
  - celková hluková zátěž na hranici funkční plochy překročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Hlukové zhodnocení bude doloženo v navazujících řízeních
  - nebude dodrženo stanovené pořadí provádění změn v území (etapizace výstavby) zajišťující splnění stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

**A.7. 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.**

označení VPS, VPO	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA
1TK	Vedení splaškové kanalizace včetně přivaděče na ČOV
1TE	Vedení TI - VVN / zdvojení vedení V422 včetně souvisejících staveb
2TE	Přeložka trafostanice
3TE	Přeložka trafostanice
4TE	Přeložka části vedení VN
1TD	„II/385 Hradčany – Čebín, obchvat“, včetně souvisejících staveb
1TP	plynovod přepravní soustavy v koridoru TI včetně souvisejících staveb
1TE x 1TP	Vedení TI – VVN a VTL včetně souvisejících staveb
1TE x 1TD	Vedení TI – VVN a „II/385 Hradčany – Čebín, obchvat“, včetně souvisejících staveb
1PV	Plocha pro odstavení autobusů
označení VPO	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
1 VO	Biokoridor lesní, LBC Sentická horka - hranice k. ú.
2 VO	Interakční prvek plošný – skladebná část ÚSES

Plochy pro asanaci pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nejsou tímto územním plánem navrženy.

**A.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Obec Sentice na žádné pozemky pro veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství předkupní právo neuplatňuje.

**A.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODSŤ.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření vzhledem k charakteru návrhu ÚP není třeba stanovovat.

**A.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A STANOVENÍ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Územním plánem jsou vymezeny plochy, ve kterých je stanoveno prověření změn jejich využití územní studií, a to ve smyslu § 30 zákona č. 183/2006 Sb. Jedná se o pořízení územně plánovacích podkladů, které budou po vložení dat o těchto

studiích do evidence územně plánovací činnosti závazným podkladem a podmínkou pro rozhodování. Jedná se o plochy:

označení	využití	ha	doplňující podm. pro zprac. studie
<b>P1+Z11 (Br11+13Br)</b>	bydlení vesnického typu	2,6	- územní studie navrhne intenzitu využití pozemků, tzn. podíl zastavěných ploch a ploch zeleně, průměrnou velikost parcely RD, podíl veřejné zeleně v lokalitě,
<b>Z12 (12Br)</b>	bydlení vesnického typu	3,1	- územní studie navrhne intenzitu využití pozemků, tzn. podíl zastavěných ploch a ploch zeleně, dopravní obsluhu území, průměrnou velikost parcely RD, podíl veřejné zeleně v lokalitě,
<b>P2 (14Br)</b>	bydlení vesnického typu	2,6	- územní studie navrhne intenzitu využití pozemků, tzn. podíl zastavěných ploch a ploch zeleně, průměrnou velikost parcely RD, podíl veřejné zeleně v lokalitě,

*Podmínky pro řešení a obsah územní studie:*

- rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně maximální výškové hladiny zástavby
- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou a její návaznost na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, včetně nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad,
- vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy

Pro pořízení územních studií a pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti, je stanovena lhůta do 5 let od nabytí účinnosti územního plánu Sentice.

Plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií závaznou podmínkou jsou rovněž vymezeny v grafické části B tohoto územního plánu.

## **A.11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU (část „A“) A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI („B“)**

**Textová část územního plánu obsahuje (str. 1 – str. 27): 27 stran textu**

**Grafická část územního plánu obsahuje: 3 výkresy**

## **B - GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

B - 1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
B - 2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
B - 3	VÝKR. VEŘEJNĚ PROSP. STAVEB A OPATŘENÍ	1 : 5 000