

# ÚZEMNÍ PLÁN DAVLE

úplné znění textu výroku po Změně č.2  
s odlišením změn č.2

příloha odůvodnění

07/2018  
ke společnému jednání

**Zadavatel:** Městys Davle  
Na Náměstí 63  
252 06 Davle

**Pořizovatel:** Úřad Městyse Davle,  
výkonní pořizovatelé  
Bc. Ladislav Vich, DiS.  
Ing. Ladislav Vich

**Projektant:** Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický atelier UP -24  
místo podnikání: K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



**Autorský kolektiv, včetně zpracovatelů původního ÚP:**

Urbanismus a koordinace:	Ing. arch. Vlasta Poláčková, vedoucí projektant
	Ing. arch. Zuzana Hrochová
	Ing. arch. Marek Bečka, spolupráce
Doprava:	Ing. Josef Smíšek
Zásobování elektrickou energií, spoje:	Věra Haltufová
Zásobování plynem:	Jiří Šart
Vodní hospodářství:	Ing. Karel Jičínský
Krajina, ÚSES:	Ing. Alena Šimčíková
	Ing. Milena Morávková
Digitální zpracování:	Hydrosoft Veleslavín s.r.o.

# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

## Obsah textové části

<b>a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>5</b>
<b>b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....</b>	<b>5</b>
b.1) Koncepce rozvoje území.....	5
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území .....	5
b.2.1) Kulturní - architektonické hodnoty .....	5
b.2.2) Přírodní hodnoty .....	6
<b>c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>7</b>
c.1) Urbanistická koncepce .....	7
c.1.1) Celková charakteristika .....	7
c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí .....	7
c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí .....	9
c.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	10
c.3) Vymezení ploch přestavby .....	16
c.4) Systém sídelní zeleně .....	16
<b>d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ... 17</b>	
d.1) Dopravní infrastruktura.....	17
d.2) Technická infrastruktura .....	18
d.2.1) Zásobování elektrickou energií.....	18
d.2.2) Spoje .....	19
d.2.3) Zásobování plynem.....	19
d.2.4) Zásobování pitnou vodou.....	19
d.2.5) Odkanalizování .....	20
d.2.6) Zajištění požární vody.....	20
d.3) Občanské vybavení .....	20
<b>e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....</b>	<b>21</b>
e.1) Koncepce uspořádání krajiny .....	21
e.2) Územní systém ekologické stability.....	21
e.3) Prostupnost krajiny.....	23
e.4) Ochrana nerostných surovin.....	24
e.5) Ochrana před povodněmi .....	24
e.6) Požadavky obrany a bezpečnosti státu.....	24

<b>f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....</b>	<b>24</b>
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	24
f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	41
f.3) Definice pojmů použitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	41
<b>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 .....</b>	<b>43</b>
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo .....	43
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo .....	44
<b>h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT POUZE PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>45</b>
<b>i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ .....</b>	<b>45</b>
<b>j) ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>45</b>
<b>k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>46</b>
<b>l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>47</b>

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování návrhu územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 30.6.2018.

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### b.1) Koncepce rozvoje území

Územní plán navrhuje rozvoj Davle jako sídla s dobrými podmínkami pro bydlení a jako centra turistiky a rekreace. Současně je Davle rozvíjena jako středisko osídlení pro několik sousedních obcí s pověřeným úřadem městyse a odpovídající občanskou vybaveností.

V omezeném rozsahu jsou vytvářeny podmínky i pro fungování místní ekonomické základny ve sféře drobné výroby a služeb.

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní.

#### b.2.1) Kulturní - architektonické hodnoty

Kulturně historický význam městyse je dán existencí pozůstatků kláštera ale i dalšími památkově chráněnými objekty, které představují soubor staveb a ploch zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- 33081 / 2-2353 **klášter benediktýnů Ostrov u Davle - Ostrovský klášter archeologické stopy** (Svatý Kilián, Davle)
- 41382 / 2-2222 **kostel sv. Kiliána** (Svatý Kilián, Davle)
- 35725 / 2-3556 **venkovská usedlost - statek čp. 2** (Sázava)

Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy – musí být respektovány povinnosti dané ustanovením §22 odst. 2 zákona 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## b.2.2) Přírodní hodnoty

ÚP Davle vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně ÚSES, respektuje je a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

### Evropsky významné lokality

- CZ0213068 - Dolní Sázava (Dolní tok Sázavy mezi ústím Blanice do Sázavy a ústím do Vltavy včetně jejích náhonů). Navrhovaná kategorie ochrany: PP přírodní památka
- EVL přiléhá k řešenému území na pravém břehu Sázavy.
- **CZ0213802 V hladomoří - kontinentální opadavé křoviny; lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a v roklich; lokalita přástevníka kostivalového; panonské skalní trávníky; chasmoxytická vegetace silikátových skalnatých svahů; dubohabřiny asociace *Galio-Carpinetum*.**

### Památné stromy

- ~~3580~~ ~~Dub u Davle~~ 10358 - Dub u Davle (*Quercus robur* L.) na sázavské louce pod tratí u červené značky do Pikovic.
- Dva památné stromy jsou navrženy ve Sloupu na pozemku p.č.176.

Územní plán chrání a rozvíjí všechny přírodní hodnoty v území:

- lesy na svazích nad údolím a soutokem Sázavy a Vltavy, komplex lesů na svazích nad údolím Bojovského potoka (kóta Stará Hora, V Haberně, Na Hrádku), porosty v údolí Sloupského potoka a Zahořanského potoka; s fragmenty přírodních biotopů jako jsou hercynské dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, suťové lesy, ekosystémy skalních stepí;
- drobné lesíky a remízky v zemědělské krajině i v zastavěném území;
- vodní toky s břehovou a doprovodnou vegetací;
- prameniště drobných vodních toků v zemědělské krajině;
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě.

Hodnotou území je i přírodní prostředí ve vztahu k rekreaci. Proto územní plán chrání přírodní prostředí také jako potenciál pro rekreační využívání území (viz kapitola f.1).

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### c.1) Urbanistická koncepce

#### c.1.1) Celková charakteristika

Vlastní Davle se skládá ze samostatných místních částí Davle, Sloup a Sázava, které se i nadále budou rozvíjet jako samostatná sídla.

Územní plán navrhuje uchování kvalit obytného prostředí a jejich rozvoj, hlavní rozvíjející se funkcí v Davli je a bude bydlení. Návrh předpokládá výstavbu rodinných domů, jejichž charakter by měl odpovídat okolní zástavbě.

Územní plán vytváří předpoklady pro využití stávajícího přírodního i kulturního potenciálu území pro turistický ruch a rekreaci, která má v území velkou tradici.

Územní plán uchovává stávající historické a kulturní hodnoty území a uchovává a posiluje přírodní a krajinné hodnoty území.

Výrobní aktivity rušícího charakteru, které by mohly být zdrojem snížení kvality obytného prostředí, navrhovány nejsou a územní plán naopak počítá s jejich útlumem.

#### c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí

##### **Davle - centrum**

Kompaktnější zástavba je soustředěna podél silnice II/102. Je zde umístěna většina veřejné i komerční vybavenosti. Bude se i nadále rozvíjet jako centrum vybavenosti.

Rozvojové plochy až na ojedinělé proluky zde nejsou. Volné plochy na břehu Vltavy nejsou pro zástavbu vhodné vzhledem k poloze v záplavovém území Q<sub>100</sub>, ~~počítá se zde s parkovými úpravami (lokality Z11).~~ Je zde vybudován park.

##### **Davle - Balkán**

Na terase na Balkáně jsou ~~nejeennější dosud nezastavěné pozemky~~ cenné pozemky pro bydlení, relativně snadno dostupné z centra Davle. Pozemky nejsou příliš svažité jako většina ostatních v Davli. Návrh územního plánu sem umísťuje plochy pro výstavbu rodinných domů (plocha Z12, Z13). V centru lokality u bytovek je ~~navržena~~ plocha pro drobné sportoviště.

Dvě atraktivní plochy nad bývalým lomem s vyhlídkou na soutok jsou určeny pro výstavbu například malého ubytovacího a stravovacího zařízení (plochy Z14 a Z15). ~~Změna č.2 ÚP Davle zde umožňuje i využití pro bydlení - v rodinných domech - venkovské.~~ Výstavba je zde možná jen v případě respektování těchto požadavků ve veřejném zájmu:

- volný přístup veřejnosti ke stávající vyhlídce na soutok nebo volný vstup na vyhlídku realizovanou v rámci stavby,
- zachování stávající zeleně v maximální možné míře,
- architektura objektů bude respektovat vysoké pohledové nároky (uplatnění stavby na horizontu) i objemovou přiměřenost ke krajině i sídlu.

## **Davle - Račany**

Výstavba na Račanech je podmíněna poměrně náročnými investicemi do technické infrastruktury a komunikací. Nová zástavba individuálními rodinnými domy navazuje na zástavbu stávající. Jedna plocha (Z06) je navržena pod vodojemem, druhá (Z07) na východním okraji Račan propojí Račany s Davlí. Dominantně se uplatňující areál vodojemu je třeba začlenit do okolí výsadbou zeleně na přilehlých plochách. Starý nefunkční vodojem ~~doporučujeme ponechat jako charakteristickou dominantu Račan.~~ bude ponechán jako charakteristická dominanta Račan.

## **Sloup**

V okolí Sloupu se nacházejí největší rozvojové plochy. Vhodné plochy pro obytnou zástavbu jsou jednak v návaznosti na bývalý areál zemědělského družstva (plocha Nad Orionem - Z29 – z části zastavěna), jednak na jihovýchodním okraji sídla, kde je výstavba limitována ochranným pásmem velmi vysokého napětí (plocha Z32 – Na Plazech, která je již z větší části zastavěna). Další rozvojové plochy jsou navrženy na západním okraji, podél silnice Z20, Z21, Z22). ~~Změna č.2 upravuje vymezení ploch Z20 a Z21, rozšiřuje jižním směrem plochu Z31. V blízkosti vodojemu umožňuje Změna č.2 výstavbu specifického bydlení pro seniory.~~

Výstavba rodinných domů v návaznosti na zemědělský areál je podmíněna výsadbou izolačního pásu zeleně. Stávající zeleň návrh v maximální možné míře respektuje.

Dosud nezastavěné plochy ve středu sídla nabízejí možnost vytvoření centra, které Sloupu chybí. Proto mezi křižovatkou u rybníčku a stávající prodejnou je navržena plocha pro novou náves. Vhodnou dostavbou obytných domů s drobnými obchodními službami ~~bude uzavřen může být vytvořen~~ obdélníkový prostor, kde bude vysazena zeleň. Podmínkou je přeložení nadzemního vedení a trafostanice TS9.

Pro odstranění dopravní závady na příjezdu do Sloupu od severu je navržena přeložka silnice III/1021. Plocha mezi touto přeložkou a stávající zástavbou je navržena pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu (Z23 – z části zastavěna).

## **Kilián**

Pásová zástavba podél silnice II/102 v jižní části řešeného území. Rozvojové možnosti jsou vzhledem ke konfiguraci terénu a dalším limitům (záplavové území, ochranné pásmo lesa) velmi omezené. Proluky ve střední části, v návaznosti na stávající výrobní areál, jsou navrženy pro drobné podnikatelské aktivity (Z17b) ~~a smíšenou obytnou zástavbu (Z18).~~ Na jižním okraji území městyse je u silnice plocha se specifickými podmínkami uspořádání SK1, kde je ~~možné realizovat chráněnou dílnu realizována chráněná dílna.~~

## **Sázava**

Rozvojové možnosti v pravobřežní části městyse jsou až na ojedinělé proluky prakticky vyčerpány. Na východní okraj zastavěného území Sázavy navazují rozvojové plochy, které původně patřily obci Petrov, záměr zástavby je převzat ze schváleného územního plánu územního plánu Petrova. ~~Změna č.2 ÚP Davle zde navrhuje na východním okraji dvě nové plochy pro bydlení - v rodinných domech - venkovské (Z34e a Z42). V souladu se zpracovanou studií pro plochu Z34b se mění návrh místních komunikací.~~



## Lokality chatové zástavby

Davle představuje významnou rekreační lokalitu, na jejím území se nachází cca 600 objektů rodinné rekreace (chat). Chaty se nacházejí jak v ucelených lokalitách, tak rozptýlené v krajině. Chatová zástavba je územním plánem stabilizovaná, ~~ale nové rozvojové plochy navržené nejsou~~ (bližší viz kapitola c.1.3).

### c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí

#### Bydlení

Jak již bylo uvedeno, bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí v Davli. Všechny rozvojové lokality jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Územní plán předpokládá pouze individuální obytnou zástavbu (RD). Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

Změna č.2 ÚP Davle navrhuje:

- na jižním okraji Sloupu jednu plochu pro bydlení - v rodinných domech - venkovské (Z31c)
- na jižním okraji Sloupu plochu pro bydlení - specifické – pro seniory – BX (část Z31a , Z31b)
- severně od Račan dvě plochy pro bydlení - v rodinných domech - venkovské (Z39 a Z43)
- západně od Račan - plocha bývalé usedlosti - pro bydlení - v rodinných domech - venkovské (Z38)
- na východním okraji Sázavy dvě drobné plochy pro bydlení - v rodinných domech - venkovské (Z34e a Z42)

#### Občanské vybavení

Stávající zařízení občanského vybavení (zejména veřejná infrastruktura) jsou stabilizována (viz kap. d.3). Územním plánem jsou navrženy menší rozvojové plochy pro vybavenost komerčního charakteru. Další drobnější nerušící zařízení vybavenosti a služeb je možné umístit při splnění stanovených podmínek funkčního využití i v plochách pro bydlení a ve smíšených plochách (viz kap. f.1).

#### Rekreace

Stavby pro **individuální rodinnou** rekreaci se nacházejí jak v ucelených lokalitách, tak v obytné zástavbě a především v krajině.

- **Ucelené lokality chatové zástavby** - na území Davle se jich nachází celá řada a jsou zařazeny do ploch rodinné rekreace (RI). Tato zástavba je stabilizovaná. Další rozvojové plochy pro rodinnou rekreaci navržené nejsou, výjimku tvoří asi 4 parcely uvnitř lokality Kopanská.
- **Změna č.2 ÚP Davle navrhuje v lokalitě pod Suchým Vrchem jednu parcelu pro stavbu pro rodinnou rekreaci (plocha Z44) v kategorii RI.**
- **Chaty rozptýlené v obytné zástavbě** - tyto chaty jsou zařazeny do ploch bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV). V souladu s podmínkami využití ploch je možná transformace chatové zástavby na trvalé bydlení.

- **Rozptýlená chatová zástavba v krajině** – plochy rodinné rekreace specifické (RI1). Jde o jednotlivé chaty či skupiny chat v krajině s evidenčním číslem (buď pouze jejich samotná zastavěná plocha, nebo s přilehlým pozemkem). Tyto chaty jsou zahrnuty do zastavěného území, ale není možné další rozšiřování zastavěné plochy ani jakékoliv nástavby a zpevňování ploch.
- **Plochy (pásky chat) na břehu Sázavy v blízkosti lokality NATURA** jsou zařazeny Změnou č.2 ÚP Davle do specifického druhu plochy s rozdílným způsobem využití RI2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska možností rozšiřování staveb jsou stejné jako u ploch RI a současně je u ploch RI2 uvedeno, že jediný možný způsob likvidace odpadních vod jsou jímky na vyvážení.
- **Plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické - s předpokladem pro umístění staveb charakteru rodinných domů (RI3)** jsou vymezeny Změnou č.2 ÚP Davle u cesty k Zástrovské. Jedná se o dvě parcely pro stavby pro rodinnou rekreaci (Z37).
- Změna č.2 ÚP Davle vymezuje všechny plochy se stávkami pro rodinnou rekreaci jako zastavěné plochy.
- ~~Samostatnou skupinou jsou stavby v krajinných zónách přírodních (P) umístěné v rozporu se zájmy ochrany přírody, o další existenci těchto staveb rozhodne stavební úřad.~~
- Podmínky prostorového uspořádání pro chatovou zástavbu jsou stanoveny v kapitole f.1).

## Výroba

Nové plochy pro výrobní a skladové aktivity územním plánem navrženy nejsou. Územní plán počítá s útlumem výrobních aktivit. Některé stávající areály jsou stabilizovány, avšak podmínky funkčního využití jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování obytného prostředí zejména v jejich sousedství. Například bývalý zemědělský areál ve Sloupu je zařazen do ploch drobné výroby. Některé jsou zařazeny do ploch smíšených ploch obytných.

Změna č.2 ÚP Davle navrhuje nad Kopanskou plochu pro agrofarmu (Z41) .

### c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Návrh územního plánu navrhuje celkem 36 zastavitelných ploch v zastavěném i nezastavěném území:

#### **Z01, Z02, Z03 Nad Měchenicemi**

- Zastavitelné plochy pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)** leží na severním okraji řešeného území a navazují na zastavěné území Měchenic.
- U plochy **Z01** bude podmínkou pro rozhodování prověření změn využití plochy územní studii, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř plochy, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m<sup>2</sup>, navrhne parcelaci a upřesní polohu navrženého kabelu VN 22 kV od procházejícího nadzemního vedení k navržené trafostanici. Součástí plochy směrem k silnici III. třídy bude pás zeleně.
- Plocha **Z02** je již rozparcelována a tato parcelace včetně dopravní obsluhy je převzata do územního plánu. Součástí plochy směrem k silnici III. třídy bude pás zeleně.
- Plocha je přístupná ze stávající komunikace na území Měchenic.
- Plocha **Z03** je přístupná ze stávající komunikace na území Měchenic a bude zde respektováno ochranné pásmo lesa zasahující do severovýchodní části plochy.

#### **Z04 Račany „u rybníčku“ sever**

- Zastavitelná plocha pro využití **plochy smíšené obytné - venkovské (SV)** leží na severozápadním okraji Račan.
- Plocha je přístupná ze stávající komunikace.
- ~~Kolem rybníčku je navržena plocha veřejné zeleně (ZV).~~

#### **Z05 Račany západ**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)** navazuje na zastavěné území, přístupná ze stávající komunikace.

#### **Z06 Račany pod vodojemem**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)** leží na severozápadním okraji Račan.
- Na jižní straně vodojemu je navržena plocha zeleně.

#### **Z07 Račany - východ**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- ~~Pro zpřístupnění parcel jsou navrženy místní komunikace.~~
- Na východním okraji plochy podél ulice V Hliníku musí zůstat zachován pás zeleně pro průchod biokoridoru.
- Nutno respektovat nadzemní vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo.

#### **Z08 Davle - sever**

- Zastavitelná plocha (proluka) v zastavěném území v severní části Davle, určená pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**. Přístupná ze stávající komunikace.

#### **Z09 Davle u hřiště**

- Zastavitelná plocha v zastavěném území pro **občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)** - rozšíření stávajícího hřiště.
- Musí být respektován kabel VN 22kV.

#### ~~**Z10 Davle pod Račany**~~

- ~~Zastavitelná plocha (proluka) v zastavěném území určená pro **bydlení v rodinných domech (BV)**, přístupná ze stávající komunikace.~~

#### ~~**Z11 Davle centrum**~~

- ~~Plocha v zastavěném území pro **zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)**—umístění nového parku. Plocha leží z části v záplavovém území, proto je pro zástavbu nevhodná.~~

#### ~~**Z12 Davle Balkán, u bytovek**~~

- ~~Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech (BV)** a **občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**—hřiště~~
- ~~Lokalita je již rozparcelována a z části zastavěna.~~
- ~~Musí být respektováno ochranné pásmo lesa zasahující do jihozápadní části lokality.~~

#### **Z13 Davle - Balkán, pod bytovkami**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Část plochy se nachází v zastavěném území (**Z13a**), část v zastavitelné ploše (**Z13b**).
- Plocha je přístupná ze stávajících komunikací.

#### **Z14 Davle - Balkán, nad lomem I**

- Zastavitelná plocha pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) a plocha zeleně - na veřejných prostranstvích (ZV), například pro výstavbu malého ubytovacího a stravovacího zařízení (penzion apod.), **přípustné využití je i bydlení.**
- Musí být zachován veřejný přístup k vyhlídce na hraně lomu – je zde navržena plocha veřejné zeleně.
- Musí být respektován vodovodní řad, procházející plochou.

#### **Z15 Davle - Balkán, nad lomem II**

- Zastavitelná plocha pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM), **přípustné využití je i bydlení.**
- Jde o pohledově významnou a exponovanou lokalitu, proto musí být dbáno na vysokou architektonickou úroveň zástavby.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

#### ~~**Z16 Kopanská**~~

- ~~— Zastavitelná plocha v zastavěném území pro rekreaci – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI).~~
- ~~— Enkláva ve stávající chatové lokalitě, přístup ze stávajících komunikací.~~
- ~~— Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.~~

#### **Z17 Z17b Davle - Kilián „Za Elkem“**

- ~~— Zastavitelná plocha v sousedství stávajícího autoservisu je navržena pro **drobnou a řemeslnou výrobu (VD)** – lokalita **Z17a**,~~
- Plocha navržená v sousedství rekreační a obytné zástavby je **smíšená obytná – komerční (SK)** – plocha **Z17b**.
- Plocha navazuje na stávající zástavbu a na silnici II/102.
- Musí být respektováno ochranné pásmo silnice II. třídy a ochranné pásmo lesa.
- **Musí být respektováno záplavové území Q100, které zabírá východní část plochy.** Nadzemní stavby lze umístit pouze za předpokladu, že nebudou zaplavovány při Q100.

#### ~~**Z18 Davle – Kilián**~~

- ~~— Zastavitelná plocha pro **smíšenou obytnou zástavbu, venkovskou (SV)**, navazuje na stávající zástavbu.~~
- ~~— Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.~~

#### **Z19 Sloup**

- Zastavitelná plocha pro **dopravní infrastrukturu – silniční (DS)** – přeložka silnice III/1021 odstraňující dopravní závalu na stávající trase.

#### **Z20 Sloup - za silnicí**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**.
- Plocha navazuje na stávající zástavbu v lokalitě Na Jeřábu a na silnici III/1021, od které bude oddělena pásem izolační zeleně.
- Musí být respektováno ochranné pásmo silnice III. třídy a trasa vodovodu a **radioreléové trasy.**
- **Změna č.2 upravuje vymezení plochy Z20 a stanovuje zde podmínku územní studie.**

### **Z21 Sloup - za silnicí**

- ~~Zastavitelná plocha pro smíšenou obytnou zástavbu, venkovskou (SV)~~
- ~~Zastavitelná plocha pro bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)~~
- Plocha navazuje ze západní strany na silnici III/1021 a její přeložku, od které bude oddělena pásem izolační zeleně.
- Musí být respektováno ochranné pásmo silnice III. třídy.
- ~~Změna č.2 upravuje vymezení plochy Z21 a stanovuje zde podmínku územní studie.~~

### ~~Z22 Sloup – u hřiště~~

- ~~Zastavitelná plocha pro smíšenou obytnou zástavbu, venkovskou (SV).~~
- ~~Lokalita navazuje ze tří stran stávající zástavbou ze západní strany na silnici III/1021.~~
- ~~Část lokality leží v zastavěném území (Z22a).~~

### **Z23 Sloup - U křížku**

- Zastavitelná **plocha smíšená obytná - venkovská (SV)**.
- Plocha mezi západním okrajem stávající zástavby a přeložkou silnice III/1021.

### **Z24 Sloup - nové centrum**

- ~~Zastavitelná plocha pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) a veřejné prostranství (PV).~~
- Zastavitelná **plocha smíšená obytná - venkovská (SV)**, dále plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV) a veřejné prostranství (PV)**.
- Mělo by zde vzniknout chybějící centrum s veřejným prostranstvím - návsí a drobnou vybaveností; součástí veřejného prostranství bude zeleň a parkoviště.

### **Z25, ~~Z26~~ Sloup - pod hřištěm**

- Zastavitelná ~~plocha pro obytnou zástavbu v rodinných domech (BV)~~ a **plocha smíšená obytná - venkovská (SV)** v severní části Sloupu, v návaznosti na stávající zástavbu.

### ~~Z27, Z28 Sloup~~

- ~~Zastavitelné plochy (proluky) v zastavěném území v severní části Davle, určené pro bydlení v rodinných domech (BV).~~
- ~~Přístup je ze stávajících komunikací.~~
- ~~V lokalitě **Z 28** musí být respektováno ochranné pásmo lesa.~~

### **Z29 Sloup - Pod Orionem**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**.
- V ploše je již provedena parcelace, včetně oddělení veřejných prostranství pro dopravní obsluhu.
- Součástí plochy budou plochy zeleně, které ji oddělí od bývalého zemědělského areálu a od silnice III. třídy a pomohou ji začlenit lépe do krajiny.

### **Z30 Sloup - u vodojemu**

- Plocha **zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV) a přístupová komunikace k vodojemu – veřejné prostranství (PV)**.

### **Z31 Sloup – jih**

- ~~Zastavitelné plochy pro **bydlení v rodinných domech, venkovské (BV)**.~~
- ~~Přístup ze stávajících komunikací.~~

- Zastavitelné plochy pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV) – část plochy Z31a a Z31c**
  - Podmínka: je vymezení veřejného prostranství na pozemku č.142/30 k.ú. Davle.
  - Podmínka: max. 2RD.
- Zastavitelné plochy pro **bydlení - specifické – pro seniory (BX) - část plochy Z31a a Z31b.**
- Podmínka pro všechny části plochy Z31: přístup ze stávajících komunikací, které budou rozšířeny na minimálně 8m.

### Z32 Sloup - Na Plazech

- Zastavitelné plochy v zastavěném území pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV).**
- Plocha je již rozparcelována a z větší části zastavěna, k zastavění zůstávají jednotlivé parcely nebo jejich skupiny v zastavěném území.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa zasahující do východního okraje plochy.
- Při povolování nových staveb rodinných domů při ulici Na Višňovce nebo při ulici Spojovací bude veřejné prostranství (uliční prostor) pro místní komunikaci vymezeno v šířce 6,5m pro jednosměrnou a 8m pro obousměrnou komunikaci. Rozšíření uličního profilu bude realizováno na úkor dané parcely pro rodinný dům.

### ~~Z33 Sázava~~

- ~~- Zastavitelné plochy v zastavěném území pro **bydlení v rod. domech, venkovské (BV).**~~
- ~~- Přístup je ze stávající místní komunikace.~~
- ~~- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.~~

### Z34 Sázava – Petrov

- ~~- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech, venkovské (BV)**, přiléhá ze 2 stran k zastavěnému území.~~
- ~~- Lokalita je rozdělena stávající polní cestou, která bude upravena na místní komunikaci, na dvě části (Z34a, Z34b), pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie, která navrhne parcelaci a dopravní obsluhu.~~
- ~~- V lokalitě **Z34a** bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně.~~
- ~~- V lokalitě **Z34b** musí být respektováno ochranné pásmo lesa a vodovodní přívaděč – v jeho trase bude navržena místní komunikace.~~
- ~~- Zbývající část lokality (Z34c), která je již rozparcelována, podmínku zpracování územní studie nemá.~~
- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Plocha je rozdělena stávající polní cestou, která bude upravena na místní komunikaci.
- V ploše **Z34a** bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně.
- V ploše **Z34b, Z34c, Z34d, Z34e** musí být respektováno ochranné pásmo lesa a vodovodní přívaděč – v jeho trase je navrženo veřejné prostranství.
- Pro plochy Z34a a Z34d se navrhuje podmínka územní studie.
- Na ploše Z34e mohou být umístěny max. 3 rodinné domy.
- Na ploše Z34e je nutné provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104.

### Z35 Sázava – k Petrovu

- Zastavitelné plochy pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV).**
- Jednotlivé proluky v návaznosti na stávající zástavbu podél stávající komunikace.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

### **Z36 Davle - Měchenice**

- Zastavitelná plocha pro **technickou infrastrukturu - inženýrské sítě (TI)** - vodojem Měchenice.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

### **Z37 Davle – k Zástrovské**

- Zastavitelná plocha **rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci – specifickou (RI3)** - s předpokladem pro umístění staveb charakteru rodinných domů.
- Podmínka - v ploše lze umístit maximálně dvě stavby pro rodinnou rekreaci.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

### **Z38 Davle – samota nad Račany**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**.
- Stanoveny požadavky na respektování limitů: OP nadzemního vedení, OP vodovodu a nutnost respektovat výjimečný strom na pozemku.
- Podmínka – lze umístit pouze 1 RD.
- Stanoven požadavek na venkovský charakter zástavby.

### **Z39 Davle – Račany – Na Kopci**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV) a veřejné prostranství (PV)** nad vodovodem DN 150.
- Stanoveny požadavky na respektování limitů: OP vodovodu 1,5m na obě strany a OP nadzemního elektrického vedení.
- Podmínka – lze umístit pouze 1 RD.

### **Z40a Davle – cesta k Borovičku**

- Zastavitelná plocha v kategorii **veřejné prostranství (PV)** určená pro rekonstrukci účelové komunikace.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

### **Z40b Davle – polder - k Borovičku**

- Zastavitelná plocha v kategorii **technická infrastruktura - specifická – polder (TX)** určená pro realizaci polderu.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

### **Z41 Davle – agrofarma nad Kopanskou**

- Zastavitelná plocha **pro výrobu a skladování - pro zemědělskou výrobu – specifickou (VZ1)**
- Specifické podmínky pro využití plochy jsou stanoveny v kapitole f1) tohoto výroku.
- Musí být respektováno ochranné pásmo nadzemních elektrických vedení.

### **Z42 Sázava – východ – K Třešňovce**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**, pěší cesta v kategorii **veřejné prostranství (PV)**.
- Podmínka – umístění max. 2 RD (na každém pozemku - na p.č.305/2 a p.č.305/3 k.ú. Sázava u Davle pouze 1RD).
- Podmínka: provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104.
- Na úkor pozemku 305/3 bude po jeho západním okraji vymezena stezka pro pěší o šířce min. 2m.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa a silnice II.tř.

#### **Z43 Davle – Račany – u rybníčku**

- Zastavitelná plocha v zastavěném území pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV) a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**.
- Podmínka – umístění max. 2 RD (na každém pozemku - na p.č.436 a p.č.424/2 k.ú. Davle pouze 1RD).

#### **Z44 Davle pod Suchým Vrchem**

- Zastavitelná **plocha pro stavbu pro rodinnou rekreaci (RI)**
- Podmínka: lze umístit pouze 1 stavbu pro rodinnou rekreaci.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

### **c.3) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán Davle nenavrhuje žádné plochy přestavby.

### **c.4) Systém sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně, který tvoří především zeleň zahrad, drobnějších ploch veřejné zeleně i zeleně přírodního charakteru. Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň soukromá.

~~Nová~~ plocha veřejné zeleně - park je ~~navržen realizován~~ mezi školou a nábřežím Vltavy (~~lokality Z11~~). Plocha leží v záplavovém území Vltavy a pro zástavbu není vhodná. Menší plochy veřejné zeleně (ZV) jsou navrženy v rámci některých zastavitelných ploch. Další plochy veřejné zeleně mohou být součástí veřejných prostranství nebo v rámci dalších funkčních ploch (zejména bydlení).

Při realizaci nové zástavby zejména v okrajových částech sídel, která může významně ovlivnit krajinný ráz, je nutné orientovat směrem do volné krajiny zahrady a použít zde výsadby vysoké zeleně.

V případě nové zástavby na západním okraji Sloupu podél silnice III. třídy (plochy Z20, Z21, Z23 a Z29) je navržen pás izolační zeleně (ZO) ke zmírnění negativních vlivů dopravy na obytnou zástavbu. Izolační zeleň je navržena rovněž pro oddělení obytné zástavby od bývalého zemědělského areálu ve Sloupu (plocha Z29 Pod Orionem).



d) **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

**d.1) Dopravní infrastruktura**

**Železniční doprava**

- Západním okrajem řešeného území – po pravém břehu Vltavy a Sázavy a podél severovýchodní hranice řešeného území údolím Bojovského potoka prochází železniční trať č. 210 Praha - Vrané n. Vlt. - Čerčany, Vrané n. Vlt.- Dobříš.
- Obě větve trati jsou v řešeném území stabilizovány a mají význam zejména pro turistický ruch a rekreaci.

**Silniční doprava**

- Řešeným územím prochází po levém břehu Vltavy silnice II/102 Praha - Slapy. Na ni přes nový most navazuje silnice II/104 směrem na Jílové. Tyto páteřní komunikace jsou doplněny dvěma silnicemi III. třídy č. 1022 (Davle - Na Jeřábu) a č. 1021 (Měchenice - Hvozdnice - Bratřínov).
- Územní plán navrhuje přeložku silnice III/1021 ve Sloupu mimo stávající centrum. ~~a dále územní rezervu pro přeložku silnice II/104 v pokračování mostu na Sázavě.~~
- Jinak jsou uvedené silnice v řešeném území stabilizovány. S přeložkou silnice II/102 mimo centrum Davle se vzhledem k omezeným prostorovým možnostem a nutnosti demolice několika objektů nepočítá.

**Místní komunikace**

- Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií).
- Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, ~~musí být v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. zpřístupňující pozemek rodinného domu, musí být 8m, při jednosměrném provozu 6,5m. Rozšíření uličního profilu bude realizováno na úkor dané parcely pro uvažovaný rodinný dům.~~
- **Vybrané** navržené obslužné komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.
- **Komunikace místního významu se navrhují v parametrech, které umožní přístup požární techniky.**

**Doprava v klidu**

- Stávající parkoviště, zejména v centru městyse u nákupního centra a u zařízení občanského vybavení jsou stabilizována.

- Navrženo je parkoviště v rámci veřejného prostranství v ploše Z24 (nové centrum ve Sloupu).

### **Dopravní vybavenost**

- V prostoru nájezdu na most přes Vltavu je umístěna čerpací stanice pohonných hmot, která je v území stabilizována.

### **Pěší a cyklistická doprava**

- Chodníky jsou vybudovány podél silnice II/102 v centru Davle a dále podél části silnice III/104 na Sázavě v pokračování nového mostu. Pokud to šířkové uspořádání uličního profilu umožňuje, budou dobudovány v dalších úsecích, procházejících zastavěným územím.
- Pro pěší dopravu má velký význam příhradový most spojující centrum Davle se Sázavou a zejména se železniční zastávkou.
- Davlí prochází celá řada turistických cest, jejichž hlavní východisko je u vlakového nádraží. Nejvýznamnější je posázavská stezka.
- V Davli (na Sázavě) začíná Posázavská cyklotrasa č. 19. Další je vedena po levém břehu Vltavy do Měchenic a další přes Sloup do Bojova.
- **V územním plánu jsou navrženy cyklostezky – podél Bojovského potoka a po levém břehu Vltavy.**
- Uvedené cyklistické a turistické trasy jsou v území stabilizovány.

### **Vodní doprava**

- Územím prochází Vltavská vodní cesta, jejíž současné parametry třídy Va. odpovídají v tomto území i cílovému stavu. V říčním km 77,15 a 77,70 jsou na Vltavě umístěna překladiště.
- Vodní doprava má pro městyse zejména rekreační význam (trasa Praha Slapy), přístaviště se nachází na Sázavě u nádraží.

## **d.2) Technická infrastruktura**

### **d.2.1) Zásobování elektrickou energií**

#### **Koncepce řešení**

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Pro navrženou zástavbu jsou navrženy nové trafostanice a výměna či posílení některých stávajících trafostanic.
- Pro lepší využití navržených lokalit zástavby je navrženo přeložení nadzemního vedení do kabelu v Davli na Balkáně a v severní části Sloupu.

- Nově navržená zástavba musí respektovat stávající rozvodná zařízení, pokud není navrženo jejich přeložení.
- Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi.

#### **d.2.2) Spoje**

##### **Koncepce řešení**

- V Davli je umístěna digitální telefonní ústředna, na kterou jsou napojeny některé sousední obce. Kapacita ústředny i stávající telekomunikační sítě je dostatečná a umožní napojení nové zástavby.
- Řešeným územím procházejí trasy dálkových kabelů, které územní plán respektuje.
- Řešeným územím prochází několik tras radioreleových spojů Českých Radiokomunikací a dále některých mobilních operátorů.
- Tyto trasy i jejich ochranná pásma jsou územním plánem respektovány.

#### **d.2.3) Zásobování plynem**

- Území Davle není dosud plynofikováno.
- Návrh zásobování plynem je zpracován na základě Generelu plynofikace a je rozšířen o zásobování nově navržených lokalit zástavby.
- Předpokládá se vybudování kapacitní VTL regulační stanice pro několik sousedních obcí umístěné mimo území Davle, ze které bude přiveden středotlaký plynovod přes Hvozdnici do řešeného území.

#### **d.2.4) Zásobování pitnou vodou**

##### **Koncepce řešení**

- Davle a všechny její místní části jsou zásobovány pitnou vodou z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového Posázavského vodovodu, kapacita zdroje je dostatečná i pro připojení navržené zástavby.
- Je třeba dobudovat chybějící úseky vodovodní sítě ve stávající zástavbě a rekonstruovat některé stávající úseky s nevyhovujícími profily.
- Navržena je rekonstrukce, resp. výstavba nové shybky pod Vltavou.
- Nově navržené lokality zástavby budou napojeny buď přímo ze stávajících vodovodních řadů, nebo jejich prodloužením, případně novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Tam, kde není řešení lokalit jednoznačné, bude toto řešení předmětem následné dokumentace, která navrhne spolu s místními komunikacemi i trasy vodovodních řadů.
- Navržená zástavba musí respektovat stávající vodovodní řady i přivaděče a jejich ochranná pásma (viz popis jednotlivých zastavitelných lokalit v kap. c.2).

### **d.2.5) Odkanalizování**

#### **Splaškové vody**

- V Davli je nově vybudovaná tlaková kanalizace napojená na ČOV umístěnou v severní části Davle.
- ČOV je navržena na cílový stav 3255 ekvivalentních obyvatel a má dostatečnou kapacitu pro připojení nově navržené zástavby. Nové lokality budou napojeny na stávající tlakovou kanalizaci, s výjimkou lokalit nad Měchenicemi, u kterých bude posouzeno, zda není ekonomicky výhodnější napojení na kanalizační systém sousedních Měchenic.

#### **Srážkové vody**

- Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro zálivku.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků, respektive vodních nádrží (rybníků). Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

### **d.2.6) Zajištění požární vody**

- U nově navrhovaných lokalit bude zajištěno dostatečné zásobování požární vodou a dopravní napojení umožňující přístup hasičské techniky.

### **d.3) Občanské vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení, zejména spadající do kategorie veřejné infrastruktury v městysi jsou stabilizována.
- Územní plán navrhuje plochu pro rozšíření sportovního hřiště v Davli (plocha Z09) a plochu pro malé hřiště ~~v rámci lokality Z12~~ na Balkáně.

**e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

**KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

**e.1) Koncepce uspořádání krajiny**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.

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

- plochy přírodní (NP) – 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, případně plochy systémů ekologické stability, ...apod.),
- plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu,
- plochy zemědělské (NZ) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (podmínky využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

**e.2) Územní systém ekologické stability**

Návrh územního plánu Davle vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to nadregionální, regionální a lokální.

Všechny skladebné části ÚSES **k založení** jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

**Nadregionální ÚSES**

~~Podle Územně technického podkladu „Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability České republiky“, který v roce 1997 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj, prochází řešeným územím po toku Vltavy vodní osa nadregionálního biokoridoru **K 59/V** (nadregionální biokoridor **NRBK 62**).~~

~~Po levém břehu Vltavy vede mezofilní hájová osa **K 59/MH**. Tvoří ji nadregionální biokoridory **NRBK 47** (funkční), **NRBK 48** (funkční), **NRBK 49** (navržený), **NRBK 50** (navržený), **NRBK 51** (funkční), **NRBK 52** (funkční), **NRBK 53** (funkční) a vložena lokální biocentra **LBC 139** (funkční), **LBC 140** (navržené), **LBC 141** (funkční), **LBC 142** (funkční), **LBC 143** (funkční) a **LBC 144** (funkční).~~

~~Po pravém břehu Vltavy vede termofilní osa **K 59/T**, která přichází od nadregionálního biocentra NRBC 24 Štěchovice podél toku Sázavy. Tvoří ji nadregionální biokoridory **NRBK 57**, **NRBK 58** a **NRBK 59** a vložena lokální biocentra **LBK 173** a **LBK 175** (všechny prvky jsou funkční).~~

~~Prakticky celé správní území Davle až na jeho západní část, leží v **ochranné zóně nadregionálního biokoridoru**.~~

Řešeným územím prochází **nadregionální biokoridor K59 „Údolí Vltavy – Štěchovice“**.

Údolím Vltavy a částečně i Sázavy a po jejich svazích prochází nadregionální biokoridor tvořící osu celého území. Jedná se o svazek několika os:

NK K59/V - osa vodní – zahrnuje samotný vodní tok Vltavy s břehovými a doprovodnými porosty.

NK K59/MH - osa mezofilní hájová (MH) – trasa nadregionálního biokoridoru prochází ve směru od Měchenic (od údolí Bojovského potoka) částečně po náhorní plošině a dále po svazích levého břehu Vltavy, přes zastavěné území Davle.

Nově je navržen lokální biokoridor LK 237 v parametrech nadregionálního biokoridoru, který nahradí v rámci připravované Aktualizace ZÚR Stč. kraje úsek vedený skrze zastavěnou část městyse. Trasa nově navrhovaného lokálního biokoridoru je v úseku mezi RC 539163 „Davle“ a LC 142 „Nad Davlí“ vedena náhorní plošinou po zemědělských pozemcích podél místní komunikace a podél zastavitelného území Račan.

V trase NK K59/MH je vloženo regionální biocentrum RC 539163 „Davle“ (částečně funkční) a lokální biocentra LC 142, LC 143 a LC 144 (všechna funkční).

NK K59/T - osa teplomilná doubravní – trasa nadregionálního biokoridoru prochází po svazích pravého břehu Vltavy a Sázavy. Převážně se jedná o funkční až částečně funkční biokoridor (na svazích s rozptýlenou chatovou zástavbou). Nefunkční část prochází nad zastavěným a zastavitelným územím městyse, resp. nad místní částí Sázava. Trasa je nově upravena a vedena mimo zastavěné a zastavitelné plochy.

V trase NK K59/T jsou vložena lokální biocentra LC 173 a LC 175 (obě částečně funkční).

## **Regionální ÚSES**

~~Podél toku Bojovského potoka vede regionální biokoridor **RK 1202**, který se napojuje na nadregionální biokoridor **NRBK K 59/MH**. Tvoří jej regionální biokoridory **RBK 45**, **RBK 46** a **RBK 47** s vloženými lokálními biocentry **LBC 135** a **LBC 136** (všechny prvky jsou funkční).~~

**Regionální biokoridor RK 1202 „V Dešinách – K59“** - biokoridor prochází údolím a po zalesněných svazích nad údolím Bojovského potoka po hranicích k.ú. Klíнец, Hvozdec. Biokoridor propojuje RC 571211 Klíнец (dodatečně vymezeno v rámci ZÚR Stč.) s RC 1386 V Dešinách. V řešeném území jsou v trase RK vložena lokální biocentra LC 135 a LC 136. Obě jsou funkční a přesahují za hranici řešeného území.

**Regionální biocentrum RC 571211 „Klíнец“** - biocentrum je vymezeno je na lesních

pozemcích v údolí a na svazích Bojovského potoka při soutoku Korábky. Vzhledem k tomu, že zde byl v řešeném území původně vymezen regionální biokoridor RK 1202 a lokální biocentrum LBC 139 (původně vložené na křížení tras NK a RK) došlo ke sloučení těchto prvků a RC 571211 Klíнец je o část lokálního biocentra a část regionálního biokoridoru rozšířeno do řešeného území tak, aby byly zachovány funkční a zejména prostorové parametry.

**Regionální biocentrum RC 539163 „Davle“** - biocentrum je vložené v trase nadregionálního biokoridoru K59/MH a je vymezeno v zalesněném údolí Na Javorce a na křovinatých svazích nad Vltavou (funkční část) a na zemědělské půdě v plošinné části nad Javorkou v lokalitě Na Šibrném u Račan, Na Vinicích, V Rovinách nad Měchenicemi (nefunkční část, navrženo k založení). Současně bylo zrušeno lokální biocentrum LC 141 a dílčí úseky NRBK 49 a NRBK 50 (prvky se staly součástí RC).

### **Lokální ÚSES**

Nadregionální a regionální ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků, biocentry (LBC) a biokoridory (LBK).

Lokální biokoridor **LBK 122** (částečně funkční) a **LBK 123** (funkční) s lokálním biocentrem **LBC 145** (navržené) prochází jihozápadní částí řešeného území a propojuje regionální biokoridor v údolí Bojovského potoka s nadregionálním biokoridorem v údolí Vltavy.

Nově jsou vymezeny lokální biokoridory **LK 235** a **LK 236** namísto původní trasy NRBK. Mezi těmito biokoridory je vloženo lokální biocentrum **LC 140**.

Nově je vymezen lokální biokoridor **LK 237** v parametrech nadregionálního biokoridoru. V rámci připravované Aktualizace ZÚR SK a současně i aktualizace ÚSES se navrhuje zrušit úsek NK K59 procházející zastavěnou částí městyse (původně úsek NRBK50) a nahradit jej novou trasou značenou LBK 237.

#### Přehled všech lokálních biocenter v řešeném území:

**LBC 135** V pekle - Na Hrádku  
**LBC 136** V Haberně  
**LBC 139** Pod Starou horou  
**LBC 140** U Šerpiny  
~~**LBC 141** Javorka~~  
**LBC 142** Nad Davlí  
**LBC 143** U Sv. Kiliána  
**LBC 144** Nad kostelem Sv. Kiliána  
**LBC 145** Suchý vrch  
**LBC 173** Nad železniční stanicí Davle  
**LBC 175** Pod Třešnicí

### **e.3) Prostupnost krajiny**

#### **Cestní síť**

Prostupnost krajiny je zajištěna historicky vzniklou sítí účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách jsou vedeny i některé pěší turistické trasy.

Tato cestní síť je územním plánem stabilizována. ~~Navržena je cesta od Račan k Javorce, která je zařazena do ploch změn v krajině K01.~~

Navrhuje se rekonstrukce účelové cesty k Borovičku v souvislosti s výstavbou polderu v této lokalitě.

#### **e.4) Ochrana nerostných surovin**

V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin ani evidované dobývací prostory.

V severní části území se nachází poddolované území, plocha **č. 2100** – Davle (radioaktivní suroviny) evidovaná Geofondem. Poddolované území částečně zasahuje do stávající chatové lokality **Serpina Zástrovská**. V tomto území není navržena žádná nová zástavba.

**V případě eventuálního záměru realizace staveb na tomto území je nutné zpracování báňského posudku a akceptování postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.**

#### **e.5) Ochrana před povodněmi**

Na území Davle je vymezeno záplavové území Vltavy a Sázavy a Bojovského potoka, včetně aktivních zón těchto toků.

Návrh územního plánu respektuje stanovené záplavové území, nově navržená obytná zástavba je situována mimo záplavové území Q<sub>100</sub> a aktivní zónu.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území.

#### **e.6) Požadavky obrany a bezpečnosti státu**

S Vojenskou ubytovací a stavební správou Litoměřice, Na Valech 76, musí být předem projednáván návrh výstavby (pokud bude v návrhu územního plánu obsažen):

- staveb vyšších jak 30 m,
- staveb vyzařujících elektromagnetickou energii (např. ZS radiooperátorů mobilních telefonů, větrných elektráren),
- dálkových vedení VN a NN,
- dálkových kabelových vedení (elektrické energie, optické trasy telefonních kabelů a dalších inženýrských sítí),
- změny využití území,
- nové trasy komunikací včetně přeložek,
- která se dotkne pozemků v majetku ČR-Ministerstvo obrany.

### **f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

#### **f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Celé území městyse Davle je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.



- BH BYDLENÍ - v bytových domech  
 BV BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské  
 BX BYDLENÍ - specifické – pro seniory  
 RI REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci  
 RI1 REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - specifické v krajinných zónách smíšených - bez možnosti zvětšování  
 RI2 REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - specifické - v blízkosti ploch NATURA  
 RI3 REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické - s předpokladem pro umístění staveb charakteru RD  
 OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura  
 OM OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední  
 OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení  
 OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy  
 PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ  
 SC PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - v centrech měst  
 SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské  
 SK PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční  
 SK1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční, specifické  
 DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční  
 DZ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - drážní  
 TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě  
 TX TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – specifická - poldr  
 VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - drobná a řemeslná výroba  
 VZ1 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba- specifická  
 ZV ZELEŇ - na veřejných prostranstvích  
 ZS ZELEŇ - soukromá a vyhrazená  
 ZO ZELEŇ - ochranná a izolační  
 ZP ZELEŇ - přírodního charakteru  
 W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ  
 NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
 NP PLOCHY PŘÍRODNÍ  
 NS<sub>x</sub> PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

## PLOCHY BYDLENÍ

### **BH BYDLENÍ - v bytových domech**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky stávajících staveb pro bydlení - bytové domy.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- parkoviště a garáže pro obyvatele bytových domů,
- plochy soukromé a vyhrazené zeleně pro obyvatele bytových domů,
- dětská hřiště a drobná sportoviště pro místní obyvatele,
- související občanské vybavení (maloobchodní prodej, drobné nerušící služby), integrované v bytových domech, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, **při dodržení ustanovení §21, odst. (6) vyhl. 501/2006 Sb.**,
- nezbytná související technická vybavenost.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména pak stavby pro **individuální rodinnou** rekreaci, stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby.

### **Podmínky prostorového uspořádání** (platí pouze pro stávající zástavbu, nová není přípustná):

- nástavby zvyšující počet podlaží jsou vyloučeny, s výjimkou podkrovních střešních nástaveb.

## **BV BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované rodinné domy.

### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- ~~garáže a stavby a zařízení uvedené v §103, odst.1, písm. a), bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 stavebního zákona~~
- vedlejší stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- ~~jedna stavba pro podnikatelskou činnost odpovídající svými parametry § 104 odst. 1 písm. d) stavebního zákona~~
- jedna stavba pro podnikatelskou činnost do 40m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- transformace staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro trvalé bydlení,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, sociální služby a další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, ~~při dodržení ustanovení §21, odst. (4) vyhl. 501/2006 Sb.,~~
- nezbytná související technická vybavenost,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména nové stavby pro rodinnou rekreaci, pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, servisy, opravny a čerpací stanice pohonných hmot, autokempy, tábořiště, stavby pro velkoobchod a supermarkety, chov hospodářského zvířectva.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální podlažnost: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m (s výjimkou ploch uvedených ve zvláštních a upřesňujících podmínkách),
- výška ostatních staveb max. 4,5 m,
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě,

- ~~typ střech: šikmé, zejména sedlové ev. valbové a polovalbové; ve výjimečných případech u architektonicky vysoce kvalitních domů, je po individuálním posouzení stavebním úřadem a zastupitelstvem městyse přípustná plochá nebo pultová střecha;~~
- charakter zástavby venkovský, jiný charakter zástavby je možný jen výjimečně po individuálním posouzení stavebním úřadem a zastupitelstvem městyse,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 800 m<sup>2</sup>; transformace rekreačních objektů na trvalé bydlení a u ploch s projednanými územními studii je výjimečně možné velikost snížit na 600 m<sup>2</sup>,
- v zastavěném území může být na základě individuálního posouzení rovněž minimální velikost stavebního pozemku zmenšena; ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 800 m<sup>2</sup>,
- maximální procento zastavění: 20%, u stávajících rodinných domů v zastavěném území stojících na pozemcích do 800 m<sup>2</sup>: až 30%,
- minimální procento nezpevněných ploch: 60%,
- maximální zastavěná plocha 220m<sup>2</sup> (při dodržení max. procenta zastavění),
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

### **Zvláštní a upřesňující podmínky**

- v ploše **Z06** „Pod vodojemem“:
  - o garáže budou hmotově součástí rodinných domů, výjimečně mohou být garáže řešeny jako přístavba a v části území, kde je velký sklon a výškový rozdíl terénu vzhledem ke komunikaci, mohou být garáže pod úroveň terénu,
  - o za nadzemní se posuzuje podlaží vystupující při pohledu proti svahu úrovní podlahy nad upravený terén, přičemž výška domu v tomto místě od upraveného terénu do hřebene nepřekročí 12 m;
- v plochách **Z32** „Na Plazech“, **Z29** „Nad Orionem“, v ploše **Z24** „Sloup - nové centrum“ je stanoven maximální počet nadzemních podlaží: 1 nadzemní podlaží a podkroví, ~~nebo 2 nadzemní podlaží a střecha bez podkroví;~~
- na pozemku p. č. 542/27 v k. ú. Davle lze výjimečně povolit malý bytový dům, jehož maximální výška nepřekročí 12 m od upraveného terénu a maximální počet bytových jednotek nepřekročí 2,
- podmínkou využití pozemku 197/17 k.ú. Sázava u Davle je provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104, na straně přivrácené k této komunikaci, za účelem prokázání dodržení hygienických limitů hluku.

### **BX BYDLENÍ - specifické – pro seniory**

#### **Hlavní využití:**

- specifické bydlení pro seniory v rodinných nebo nízkopodlažních bytových domech.

#### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- garáže a parkoviště pro potřeby bydlících, návštěvníků a personálu zařízení,
- související občanské vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, sociální služby a další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- nezbytná související technická vybavenost.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- bydlení v izolovaných rodinných domech bez specifického využití pro seniory.

#### **Podmínky:**

- bydlení v rodinných domech bez specifického využití pro seniory je možné za podmínek stanovených tímto územním plánem pro plochy s rozdílným způsobem využití BV – BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské

### **Nepřípustné využití:**

- bytové domy bez specifického využití pro seniory,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- stavby pro rodinnou rekreaci, pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot, autokempy, tábořiště, stavby pro velkoobchod a supermarkety, chov hospodářského zvířectva.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální podlažnost: tři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží
- tři nadzemní podlaží lze realizovat u maximálně 40 % ploch zastavěných nadzemními stavbami,
- charakter zástavby venkovský,
- maximální procento zastavění nadzemními stavbami: 50%;
- v případě využití plochy pro izolované rodinné domy platí podmínky prostorového uspořádání ploch BV.

## **RI REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

### **Hlavní využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.

### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pobytová rekreace ve stávajících stavbách pro hromadnou rekreaci,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- dostavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání,
- nezbytná související technická vybavenost, zejména zařízením na odvádění a čištění odpadních vod.

### **Podmínky:**

- všechny stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, musí být vybaveny zařízením na ~~odvádění~~ **jímání** nebo čištění odpadních vod (~~žumpy-jímky na vyvážení~~ nebo domovní čistírny odpadních vod).

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím, s výjimkou staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV),  
— ~~nové stavby pro rodinnou rekreaci, kromě volných parcel uvnitř lokality Z16 (Kopanská):~~

### **Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:**

- u staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích o celkové rozloze do 400 m<sup>2</sup> včetně, nesmí být zvětšován objem staveb a zastavěné a zpevněné plochy nad 40 m<sup>2</sup>, toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV),
- u staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích o celkové rozloze nad 400m<sup>2</sup> nesmí procento zastavěných a zpevněných ploch překročit 10 % z celkové rozlohy pozemku,

maximálně však 80 m<sup>2</sup>, a objem **nadzemní části** stavby maximálně do 360 m<sup>3</sup>, toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV).

### **RI1 REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické v krajinných zónách smíšených – bez možnosti zvětšování**

#### **Hlavní a přípustné využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

#### **Podmínky:**

- všechny stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, musí být vybaveny zařízením na odvádění nebo čištění odpadních vod (jímky na vyvážení nebo domovní čistírny odpadních vod).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím, včetně nových staveb pro rodinnou rekreaci.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:**

- nesmí být zvětšována zastavěná plocha a objem stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV).

### **RI2 REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické - v blízkosti ploch NATURA**

#### **Hlavní a přípustné využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.

#### **Podmínky:**

- všechny stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, musí být vybaveny jímkami na vyvážení.

#### **Nepřípustné využití:**

- domovní čistírny odpadních vod,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím, včetně nových staveb pro rodinnou rekreaci.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:**

- u staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích o celkové rozloze do 400 m<sup>2</sup> včetně, nesmí být zvětšován objem staveb a zastavěné a zpevněné plochy nad 40 m<sup>2</sup>,
- u staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích o celkové rozloze nad 400m<sup>2</sup> nesmí procento zastavěných a zpevněných ploch překročit 10 % z celkové rozlohy pozemku, maximálně však 80 m<sup>2</sup>, a objem nadzemní části stavby maximálně do 360 m<sup>3</sup>.

### **RI3 REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické - s předpokladem pro umístění staveb charakteru RD**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci s předpokladem pro umístění staveb charakteru rodinných domů v souladu s podmínkami prostorového uspořádání těchto ploch.

#### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dostavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání,

- nezbytná související technická vybavenost, zejména zařízením na odvádění a čištění odpadních vod.

#### **Podmínky:**

- všechny stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, musí být vybaveny zařízením na odvádění nebo čištění odpadních vod (žumpy nebo domovní čistírny odpadních vod).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím, s výjimkou staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV).

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:**

- u staveb pro rodinnou rekreaci nesmí procento zastavěných ploch překročit 10 % z celkové rozlohy pozemku, maximálně však 150m<sup>2</sup>, toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV),
- stavby mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby apod.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná městysem.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

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

- podmínky budou stanoveny individuálně - po posouzení stavebním úřadem a zastupitelstvem městyse.

### **OM OBČANSKÉ VYBAVENÍ – komerční zařízení malá a střední**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb převážně komerční občanské vybavenosti, sloužící například pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, administrativu, služby.

#### **Přípustné využití:**

- v ploše **Z24 Z14, Z15** pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro lokalitu Z24:**

- výška hřebene staveb max. 7 m.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro plochy Z14 a Z15:**

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 60 %,
- ~~typ střech není předepsán,~~
- minimální velikost pozemku: 1000 m<sup>2</sup>,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví, výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,
- požaduje se vysoká architektonická úroveň řešení, které bude předloženo zastupitelstvu,
- městyse ke schválení ještě před zahájením územního řízení v těchto plochách a k posouzení stavebním úřadem.

## **OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště, nezbytné zázemí (šatny, klubovny).

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch a pěších cest,
- související stravovací a ubytovací zařízení,
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám městyse,
- stavby pro zdravotnictví a sociální péči,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická vybavenost,
- **zařízení integrovaného záchranného systému (např. hasičská zbrojnice), za podmínky, že nenaruší hlavní – sportovní funkci plochy,**
- nezbytná související dopravní vybavenost – **například** parkoviště pro návštěvníky.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- motoristický sport.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- podmínky budou stanoveny individuálně po posouzení stavebním úřadem a zastupitelstvem městyse.

## **OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy**

### **Hlavní využití:**

- plochy pohřebišť.

### **Přípustné využití:**

- pěší komunikace,
- zeleň,
- nezbytná zástavba související s hlavním využitím (kaple, márnice, WC pro návštěvníky, kancelář správce apod.).

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zpevněné a zastavěné plochy budou omezeny na nezbytné minimum.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

#### **Hlavní využití:**

- náměstí a návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace, cyklostezky,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

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

- prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SC PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - v centrech měst**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy a bytové domy, včetně zahrad,
- pozemky staveb občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru, místního i nadmístního významu.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, ploch veřejné zeleně a dětských hřišť,
- nerušící služby,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání (neplatí na pozemcích p.č. st.54, 28/1 a 609/4 k.ú. Davle):**

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 50 %,
- ~~typ střech: střechy tvarované — zejména sedlové, valbové, mansardové, stanové,~~
- minimální velikost pozemku: 600 m<sup>2</sup>,



- maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku max. 4,5 m,

**Podmínky prostorového uspořádání při dostavbách v zastavěném území:**

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 a podkroví,
- ~~— tvar střech sedlový, eventuálně valbový či mansardový,~~
- při dostavbách podél komunikace dodržovat stávající stavební čáru, nebrání-li tomu důvody hygienické, provozně dopravní apod.

**SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské**

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb drobné nerušící výroby a zemědělství.

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb drobných ubytovací zařízení (penzion),
- pozemky stávající staveb pro rodinnou rekreaci,
- **zařízení integrovaného záchranného systému (např. hasičská zbrojnice),**
- další nezbytná související technická vybavenost, **včetně sběrného dvora.**

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální procento zastavění: 20 %,
- minimální procento zeleně: 60 %,
- ~~— typ střech: střechy tvarované — sedlové, valbové, mansardové, stanové,~~
- **charakter zástavby venkovský, jiný charakter zástavby je možný jen výjimečně po individuálním posouzení stavebním úřadem a zastupitelstvem městyse,**
- minimální velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>,
- minimální velikost stavebního pozemku v zastavěném území městyse může být na základě individuálního posouzení zmenšena; ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m.

**Zvláštní a upřesňující podmínky**

- v ploše **Z 25** Pod Hřištěm a ve stávající zástavbě na pozemku p. č. 204/11 v k.ú. Davle je stanoveno maximální procento zastavění 30 %.
- v ploše **Z25** Pod Hřištěm a **Z22a,b** U Hřiště je stanoveno maximálně jedno nadzemních podlaží a podkroví.

## **SK PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb občanského vybavení komerčního charakteru (maloobchod, služby, administrativa apod.),
- nerušící výrobní činnosti.

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch,
- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 30 %,
- výška hřebene staveb max. 7 m.

## **SK1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční - specifické**

*(platí pro plochu Z1 na pozemku p.č. 128/22)*

### **Hlavní využití:**

- nerušící výrobní činnosti – chráněná dílna pro přípravu lahůdek s nezbytným zázemím,
- v rámci stavby chráněné dílny: občerstvení, školící místnost,
- nezbytná, se stavbou související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- plochy zeleně.

### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré jiné využití, než je uvedeno v hlavním využití.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 30 %,
- výška hřebene stavby: max. 14,5 m – smí být dosažena pouze u hlavní stavební dominanty (věže), pro druhou dominantu je maximální výška 10,5 m a pro zbytek stavby 7 m.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy).

**Přípustné využití:**

- odstavné a parkovací plochy, **garáže**,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- **veškeré stavby a činnosti, které mohou negativně ovlivnit hlavní – dopravní funkci ploch,**
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**DZ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - drážní****Hlavní využití:**

- plochy železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravny, správní budovy.

**Přípustné využití:**

- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě****Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury.

**Přípustné využití:**

- plochy související dopravní infrastruktury,
- **zařízení integrovaného záchranného systému (např. hasičská zbrojnice),**
- izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky budou stanoveny individuálně.

**TX TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - specifická - poldr****Hlavní využití:**

- **polder pro zachycování dešťových vod a související vodohospodářské stavby a opatření.**

**Přípustné využití:**

- **plochy související dopravní infrastruktury,**

- zeleň,
- terénní úpravy.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanovují se.

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - drobná a řemeslná výroba**

**Hlavní využití:**

- plochy staveb pro řemeslnou výrobu.

**Přípustné využití:**

- plochy staveb pro výrobu a skladování a výrobní a nevýrobní služby, jejichž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- skladování související s hlavním využitím,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu, včetně související dopravní obsluhy, překročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- výroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- ve stávajících plochách nezvyšovat hladinu zástavby,
- v nově navržených plochách výška hřebene staveb max. 7 m.

**VZ1 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba – specifická**

**Hlavní využití:**

- agrofarma, což zahrnuje:
  - zemědělské stavby pro chov zvířat,
  - seníky, stáje, přístřešky pro zvířata, ohrazení,
  - oplocené výběhy pro zvířata,
  - byty spojené s hlavním a přípustným využitím (max. 3 b.j. v rámci celé plochy); tyto bytové jednotky nesmí být umístěny v samostatných stavbách pro bydlení,
  - součet podlahových ploch bytů smí činit nejvýše jednu třetinu celkové podlahové plochy stavby, nejvýše však 300 m<sup>2</sup> celkem,
  - rostlinná produkce, pěstitelství.

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- garáže a parkovací přístřešky, skleníky, kůlny, altány, pergoly,
- specifická zařízení pro sport a relaxaci,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru,
- porážka dobytka,
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

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

- maximální procento zastavění plochy stavbami 15%,
- charakter zástavby venkovský.

## **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **ZV ZELENĚ - na veřejných prostranstvích**

#### **Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

#### **Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.).

#### **Nepřípustné využití:**

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

### **ZS ZELENĚ - soukromá a vyhrazená**

#### **Hlavní využití:**

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch).

#### **Přípustné využití:**

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy ~~v souladu s § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 stavebního zákona,~~ sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

#### **Nepřípustné využití:**

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

### **ZO ZELENĚ - ochranná a izolační**

#### **Hlavní využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech.

#### **Přípustné využití:**

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.

#### **Nepřípustné využití:**

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

### **ZP ZELENĚ - přírodního charakteru**

#### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu - například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím.

#### **Přípustné využití:**

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.

**Nepřípustné využití:**

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

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl.501/2006 Sb.).

**Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení,
- nezbytné stavby a zařízení lodní dopravy.

**Nepřípustné využití:**

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

**PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ****NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu.

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) - v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona,
- související dopravní a technická infrastruktura (viz §14 vyhl. 501/2006 Sb.).
- účelové cesty, pěší eventuálně cyklistické cesty,
- doprovodná zeleň podél cest.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů **staveb** živočišné a rostlinné výroby,
- větrné elektrárny, **fotovoltaické elektrárny**.

**NP PLOCHY PŘÍRODNÍ****Hlavní využití:**

- prvky ÚSES zejména regionálního a nadregionálního,
- lesní porosty a porosty lesního charakteru,
- vegetační prvky s ekologickou a krajinnou funkcí,
- další související přírodně cenné biotopy.

**Přípustné využití:**

- vodní plochy,
- louky a pastviny,
- výjimečně související dopravní a liniová technická infrastruktura (viz § 16 vyhl. 501/2006 Sb.),
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, včetně větrných **elektráren** a **fotovoltaických elektráren**.
- stavby pro rodinnou rekreaci a zvětšování zastavěné plochy a objemu stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- **areály staveb živočišné a rostlinné výroby,**
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

## **NSx PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **Hlavní využití:**

— **není stanoveno.**

### **Přípustné využití:**

— **indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:**

- **p** **přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES),**
- **z** **zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování);**
- **l** **lesnická (pozemky k plnění funkci lesa),**
- **v** **vodohospodářská,**
- **r** **rekreace nepobytová (nezbytně nutné vybavení a stavby pro nepobytovou rekreaci a sport);**
- **k** **kulturně historická,**
- **územní rezervy,**
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra v souladu s §18, odst. 5) stavebního zákona.**

### **Nepřípustné využití:**

- **veškeré další stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, včetně větrných elektráren,**
- **stavby pro rodinnou rekreaci a zvětšování zastavěné plochy a objemu stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,**

### **Hlavní využití:**

- **smíšené využití nezastavěného území.**

### **Přípustné využití:**

#### **Přípustné využití ve všech plochách:**

- **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.**

#### **Indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:**

**p - přírodní:**

**přírozené a přírodě blízké ekosystémy,**

**z - zemědělská:**

**zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,**

#### l - lesní:

pozemky určené k plnění funkcí lesa,  
přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci - oplocování  
lesních školek a obor, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové  
zalesňování,

#### v - vodohospodářská:

plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivě potoka, přípustné jsou  
nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství,

#### r - rekreační nepobytová:

například rekreační louky s možností umístování staveb a zařízení pro  
nepobytovou rekreaci a sport (např. lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla,  
informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny),

#### k - kulturně historická:

ochrana významné kulturně historické hodnoty - přípustné jsou jen stavby  
v souladu s ochranou kulturně historické hodnoty,

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty;

podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:

- o veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- o veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,

#### **Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- jmenovitě je nepřípustné:
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

#### **V plochách ÚSES platí navíc tyto podmínky:**

##### **Podmínky pro využití ploch lokálních biocenter**

##### **Hlavní využití:**

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

##### **Přípustné využití:**

- ochrana přírody a krajiny.

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

- lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin,
- dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení.

##### **Nepřípustné využití:**

- ostatní způsoby využití.



## **Podmínky pro využití ploch lokálních biokoridorů**

### **Hlavní využití:**

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

### **Přípustné využití**

- ochrana přírody a krajiny.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory,
- dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení.

### **Nepřípustné využití:**

- ostatní způsoby využití.

## **f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 1) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní obytnou zástavbu (do 2 nadzemních podlaží a podkroví), v některých pohledově exponovaných lokalitách je přípustné pouze 1 nadzemní podlaží a podkroví. U ostatních druhů zástavby je stanovena maximální výška zástavby 7 m. V případě obytné zástavby jsou přípustné pouze izolované rodinné domy. Stanovené procento zastavění i podmínka pásu zeleně směrem do volné krajiny by měla zajistit lepší zapojení nové zástavby do krajiny.

Na celém správním území městyse Davle je územním plánem zakázána výstavba větrných elektráren.

K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

## **f.3) Definice pojmů použitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Pro potřeby tohoto územního plánu se stanoví definice pojmů použitých v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití:

### **Nerušící služby a nerušící 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

### **Venkovský charakter zástavby**

- stavby venkovského charakteru se na území městyse Davle vyznačují zejména sedlovými ev. valbovými a polovalbovými střechami na hlavních stavbách; to znamená, že u vedlejších staveb (například u garáží, parkovacích přístřešků,

zimních zahrad, skleníků, bazénů, kůlen, altánů apod.) mohou být použity i jiné typy zastřešení

### **Kvalita prostředí a pohoda bydlení**

- kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech

**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**

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit ~~i uplatnit předkupní právo~~**

Územním plánem Davle jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona. ~~a uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona:~~

**Dopravní infrastruktura**

- **WD01** Sloup - přeložka silnice III/1021
- ~~**WD02** Sloup, Pod hřištěm – místní obslužné komunikace~~
- ~~**WD03** Sloup, jih – místní obslužná komunikace pro lokalitu Z31~~
- ~~**WD04** Sloup, u Orionu – místní obslužná komunikace pro lokalitu Z29~~
- **WD05** Sloup, na Plazech - místní obslužná komunikace pro plochu Z32
- **WD06** Sloup - úprava místní obslužné komunikace
- **WD07** Sloup - místní obslužná komunikace k vodojemu
- **WD08** Sloup, U křížku – místní obslužná komunikace
- **WD09** Račany, pod vodojemem - místní obslužné komunikace pro plochu Z06  
- bude sloužit rovněž k dopravní dostupnosti ulice Na Šiberným
- **WD10** Račany, východ - místní obslužná komunikace ~~pro lokalitu~~ po severním okraji plochy Z07
- **WD11** Račany – úprava propojovací komunikace
- ~~**WD12** Davle, Balkán – místní obslužné komunikace pro lokalitu Z12~~
- **WD13** Davle, Balkán pěší komunikace na vyhlídce (plocha Z14)
- **WD14a** Davle, Balkán - navržená autobusová zastávka
- **WD14b** Davle, Balkán - navržená autobusová zastávka
- **WD15** Sázava, u Petrova - místní obslužné komunikace pro plochu Z34
- **WD16a** Nad Měchenicemi - navržená autobusová zastávka
- **WD16b** Nad Měchenicemi - navržená autobusová zastávka
- **WD17** Nad Měchenicemi - místní obslužná komunikace v ploše Z02
- ~~**WD18** účelová komunikace v krajině mezi Račany a Javorokou~~

**Technická infrastruktura**

- **WT01** Vodojem Měchenice
- **WT02** Davle, na Balkáně navržená trafostanice N – TS5
- **WT03** Sloup, navržená trafostanice N – TS9
- **WT04** Račany, navržená trafostanice N – TS16
- **WT05** Račany, navržená trafostanice N – TS18
- **WT06** Davle, navržená trafostanice N – TS20
- **WT07** Nad Měchenicemi, navržená trafostanice N – TS21
- **WT08** Sloup, navržená trafostanice N – TS12
- **WT09** Sloup, navržená trafostanice N – TS23
- **WT10** Nová shybka na vodovodním přivaděči pod Vltavou

~~Pro všechny uvedené veřejně prospěšné stavby lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.~~

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo**

Územním plánem Davle jsou vymezena tato veřejně prospěšná patření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona: ~~a uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona:~~

- ~~plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability:~~
  - ~~— WUNK 62~~
  - ~~— WUNK 47~~
  - ~~— WUNK 48~~
  - ~~— WUNK 49~~
  - ~~— WUNK 50~~
  - ~~— WUNK 51~~
  - ~~— WUNK 52~~
  - ~~— WUNK 53~~
  - ~~— WUNK 57~~
  - ~~— WUNK 58~~
  - ~~— WUNK 59~~
  - ~~— WURK 45~~
  - ~~— WURK 46~~
  - ~~— WURK 47~~
  - ~~— WULK 122~~
  - ~~— WULK 123~~
  - ~~— WULC 135~~
  - ~~— WULC 136~~
  - ~~— WULC 139~~
  - ~~— WULC 140~~
  - ~~— WULC 141~~
  - ~~— WULC 142~~
  - ~~— WULC 143~~
  - ~~— WULC 144~~
  - ~~— WULC 145~~
  - ~~— WULC 173~~
  - ~~— WULC 175~~
  
- **plochy pro regionální a nadregionální prvky územního systému ekologické stability:**
  - WUNK 59
  - WURK 1202
  - WURC 539163
  - WURC 571211
  
- **plochy pro založení lokálních prvků územního systému ekologické stability:**
  - WULK 122
  - WULC 135
  - WULC 136
  - WULC 142
  - WULC 143

- **WULC 144**
- **WULC 173**
- **WULC 175**
- **WULK 236**
- **WULK 237**

Označení jednotlivých prvků ÚSES odpovídá výkresu P3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

## **h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT ~~POUZE~~ PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Předkupní právo uplatnit pro tyto stavby dle §101 stavebního zákona:

### **Veřejná prostranství**

- ~~PP01 plocha veřejné zeleně Račany „u rybníčku“ (část lokality Z04)~~
- **PP02 plocha veřejné zeleně Račany pod vodojemem (část plochy Z06)**
- ~~PP03 plocha veřejné zeleně v centru Davle (lokality Z11)~~
- **PP04 veřejné prostranství ve Sloupu „pod hřištěm“ (část plochy Z24)**
- **PP05 plocha veřejné zeleně ve Sloupu u vodojemu (plocha Z30)**
- **PP06 plocha veřejné zeleně Na Balkáně nad lomem (část plochy Z14)**
- **PP07 plocha veřejné zeleně na Sázavě „u Petrova“ (část plochy Z34)**

## **i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Návrh územního plánu Davle po Změně č.2 nevymezuje kompenzační opatření.

## **~~i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ~~**

## **j) ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Návrh územního plánu Davle po Změně č.2 vymezuje následující plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií:

### **Z01 Nad Měchenicemi**

- ~~Zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech (BV)~~
- ~~Územní studie navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000 m<sup>2</sup>, navrhne parcelaci a upřesní polohu navrženého kabelu VN 22 kV od procházejícího nadzemního vedení k navržené trafostanici.~~
- ~~Místní komunikace budou navazovat na stávající komunikace na území Měchenic.~~
- ~~Součástí lokality směrem k silnici III. třídy bude pás izolační zeleně.~~

### **Z07a Račany – východ**

- Zastavitelná plocha pro bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)
- Požadavky na obsah územní studie:
- Územní studie navrhne dopravní obsluhu uvnitř plochy a parcelaci.

- Místní komunikace budou navazovat na stávající komunikace na Račanech. Bude navrženo dopravní propojení ulic Na Šiberným a V Hliníku.
- Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.

#### **Z20a, b Davle – Sloup – za silnicí**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Požadavky na obsah územní studie:
  - Územní studie navrhne dopravní obsluhu plochy a parcelaci.
  - Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z21a,b.
  - Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.

#### **Z21a, b Davle – Sloup – za silnicí**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Požadavky na obsah územní studie:
  - Územní studie navrhne dopravní obsluhu plochy a parcelaci.
  - Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z20a,b.
  - Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.

#### **Z34a, b Sázava – Petrov**

#### **Z34a, d Sázava - Petrov**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Plocha je rozdělena stávající polní cestou, která bude upravena na místní komunikaci na dvě části (Z34a, Z34b), které budou řešeny samostatně.
- Požadavky na obsah územní studie:
  - Studie navrhne parcelaci a dopravní obsluhu ploch.
  - V ploše **Z34a** bude směrem k silnici II/104 navržena pás izolační zeleně.
  - V ploše **Z34b Z34d** musí být respektován vodovodní přivaděč – v jeho trase bude navržena místní komunikace ponechán pás v kategorii PV (prostranství veřejná).
  - Bude respektováno ochranné pásmo lesa.
  - Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.

Termín pro vklad těchto studií do registru se stanovuje na 6 let od vydání **Změny č.2** Územního plánu Davle.

### **~~j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV~~**

### **k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Návrh územního plánu Davle ~~vymezuje 1 plochu územní rezervy; nevymezuje plochy územních rezerv.~~

#### **R01 Sázava**

- ~~— plocha pro dopravní infrastrukturu silniční (DS)~~
- ~~— přeložka silnice II/104 v pokračování nového mostu~~
- ~~— vzhledem k tomu, že trasa protíná nadregionální biokoridor, bude třeba zajistit prostupnost krajiny, například mimoúrovňovým vedením tělesa komunikace~~

~~Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.~~

*Poznámka:*

- *Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou vymezeny.*
- *Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.*
- *Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou vymezeny.*
- *Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou vymezeny.*

**I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ  
K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část návrhu územního plánu Davle obsahuje .....číslovaných stran.

Grafická část územního plánu Davle obsahuje 3 výkresy:

<b>P1</b> Výkres základního členění území .....	1:5000
<b>P2</b> Hlavní výkres .....	1:5000
<b>P3</b> Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ...	1:5000