

# ÚZEMNÍ PLÁN DAVLE

text po Změně č.2  
s vyznačením provedených změn

příloha odůvodnění

**červeně** je vyznačen text doplněný k veřejnému projednání  
~~modře a přeškrtnutím~~ je vyznačen text vypuštěný k veřejnému projednání  
**fialově** je vyznačen text doplněný před opakovaným veřejným projednáním  
~~zeleně a přeškrtnutý~~ je text vypuštěný před opakovaným veřejným projednáním

04/2022  
k opakovanému veřejnému projednání

**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 .....	19
c.4) Systém sídelní zeleně .....	19
<b>d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ... 20</b>	
d.1) Dopravní infrastruktura.....	20
d.2) Technická infrastruktura .....	22
d.2.1) Zásobování elektrickou energií .....	22
d.2.2) Spoje .....	22
d.2.3) Zásobování plynem.....	22
d.2.4) Zásobování pitnou vodou.....	22
d.2.5) Odkanalizování .....	23
d.2.6) Zajištění požární vody.....	23
d.3) Občanské vybavení .....	23
<b>e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....</b>	<b>24</b>
e.1) Koncepce uspořádání krajiny .....	24
e.2) Územní systém ekologické stability.....	24
e.3) Prostupnost krajiny.....	27
e.4) Ochrana nerostných surovin.....	27
e.5) Ochrana před povodněmi .....	27
e.6) Požadavky obrany a bezpečnosti státu .....	27

<b>f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....</b>	<b>29</b>
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	29
f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	50
f.3) Definice pojmů použitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	50
<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>53</b>
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo .....	53
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo .....	54
<b>h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT POUZE PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>55</b>
<b>i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ .....</b>	<b>55</b>
<b>j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>55</b>
<b>k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>58</b>
<b>l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>58</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 ~~1.9.2009~~ 9.3.2022.

## 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)  
pro zajištění ochrany této památky v širším kontextu je vymezena v územním plánu plocha BX3 s odpovídajícími regulativy

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 roklích; lokalita přástevníka kostivalového; panonské skalní trávníky; chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů; dubohabřiny asociace *Galio-Carpinetum*.**

### Památné stromy

- ~~3580 Dub u Davle~~ 103580 - Dub u Davle (*Quercus robur* L.) na sázavské louce pod tratí u červené značky do Pikovic;
- 106317 - Jasan ztepilý a tis červený ve Sloupu.

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 ZELENE

### 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 veřejný park.

##### **Davle - Balkán**

Na terase na Balkáně jsou ~~nejcennější 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).~~

Plocha Z14 nad bývalým lomem je určena pro občanskou vybavenost. 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 krajíně 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 upravila vymezení ploch Z20 a Z21, také rozšířila jižním směrem plochu Z31. V blízkosti vodojemu umožnila 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, pásmo 50 m od okraje 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 byl upraven 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 navrženy 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 – BX1 (část Z31a, Z31b)
- severně od Račan dvě plochy pro bydlení - v rodinných domech - venkovské (Z39, 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, 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 navrženy 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 zpevnování 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 u ploch RI2 platí, že jediný možný způsob likvidace odpadních vod, pokud nejsou stavby napojeny na veřejnou kanalizaci, 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 stavbami 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

*Poznámka:*

*Označení zastavitelných ploch je provedeno písmenem „Z“ a pořadovým číslem. V některých případech došlo v průběhu pořizování změn územního plánu k rozdělení zastavitelné plochy či k jejímu zvětšení. Vznikly tak dílčí plochy - části ploch, odlišené navzájem malým písmenem (například Z29a, Z29b).*

Návrh územního plánu navrhuje ~~celkem 36 zastavitelných ploch~~ tyto zastavitelné plochy 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 studií, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř plochy, 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. Součástí plochy směrem k silnici III. třídy bude pás zeleně.~~

- V ploše **Z01** jsou navrženy v územním plánu místní komunikace pro obsluhu plochy a veřejné prostranství.
- Podmínkou parcelace v lokalitě **Z01** je oddělení pozemku pro veřejné prostranství komunikace Na Vyhlídce z pozemků parc. č. 924/1, parc.č. 924/2, parc.č. 927/1 a parc.č. 927/2, vše k. ú. Davle. Veřejné prostranství bude vymezeno v rozsahu dle zpracované dopravní studie místní komunikace Měchenice – Davle vypracované společností Lucida s.r.o. v roce 2018.
- 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 pásmo 50 m od okraje lesa zasahující do severovýchodní části plochy.
- V ploše **Z01** a **Z02** se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici III/1021 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### **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 **na p.č. 454/5 k.ú. Davle.**

#### **Z07 Račany – východ (dílní plochy Z07a, Z07b)**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)**
- ~~Pro zpřístupnění parcel jsou navrženy místní komunikace.~~
- V dílní ploše **Z07a** je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
- Na východním okraji ~~lokality~~ **dílní plochy Z07b** 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 (dílní plochy Z13a, Z13b)**

- 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 pásmo 50 m od okraje 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 pásmo 50 m od okraje lesa.
- **Musí být respektováno záplavové území Q100, které zabírá východní část plochy. Nadzemní stavby lze umísťovat pouze za předpokladu, že nebudou zaplavovány při Q100.**

- V ploše Z17b se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístování nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici II/102 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Z18 ~~Davle – Kilián~~**

- ~~- Zastavitelná plocha pro smíšenou obytnou zástavbu, venkovskou (SV), navazuje na stávající zástavbu.~~
- ~~- Musí být respektováno pásmo 50 m od okraje lesa.~~

#### **Z19 Sloup**

- Zastavitelná plocha pro **dopravní infrastrukturu – silniční (DS)** – přeložka silnice III/1021 odstraňující dopravní závalu na stávající trase.
- Stanovuje se podmínka při umístování dopravní stavby přeložky silnice III/1021 prokázat splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících i plánovaných staveb pro bydlení v souladu s požadavky § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Z20 Sloup - za silnicí (dílní plochy Z20a, Z20b)**

- 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 radioreléové trasy a trasa vodovodu.
- V ploše Z20 je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
- Pro plochu Z20 se stanovují specifické podmínky:
  - Je nepřijatelné dopravní napojení jednotlivých stavebních parcel na silnici III. třídy č.1021, respektive na přeložku této silnice.
  - Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z21.
  - V ploše Z20 bude vymezeno veřejné prostranství o minimální rozloze 5% z celkové rozlohy ploch (do této plochy nelze započítat ulice).
  - Funkce veřejného prostranství bude koordinována s funkcí veřejného prostranství na ploše Z21.
- V dílní ploše Z20a se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístování nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici III/1021 a navrhované přeložce silnice III/1021 (zastavitelná plocha Z19) dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Z21 Sloup - za silnicí (dílní plochy Z21a, Z21b)**

- ~~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.
- V ploše Z21 je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

- Pro plochu Z21 se stanovují specifické podmínky:
  - Je nepřijatelné dopravní napojení jednotlivých stavebních parcel na silnici III. třídy č.1021, respektive na přeložku této silnice.
  - Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z20.
  - V ploše Z21 bude vymezeno veřejné prostranství o minimální rozloze 5% z celkové rozlohy ploch (do této plochy nelze započítat ulice).
  - Funkce veřejného prostranství bude koordinována s funkcí veřejného prostranství na plochách Z20.
- V dílčí ploše Z21a se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici III/1021 a navrhované přeložce silnice III/1021 (zastavitelná plocha Z19) dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

### **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.
- V ploše Z23 se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici III/1021 a navrhované přeložce silnice III/1021 v zastavitelné ploše Z19 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

### **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 - návsi a drobnou vybaveností; součástí veřejného prostranství bude zeleň **a parkoviště.**
- V ploše Z24, v části určené pro plochu SV (Smíšenou obytnou venkovskou) lze umístit maximálně 1 rodinný dům.
- V ploše Z24 se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu sousedního zastavěného území s využitím výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD-stav) dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

### **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 (dílčí plochy Z29a, Z29b)**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**.
- V lokalitě **dílčí ploše Z29a** 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.~~
- V **dílčí ploše Z29a** se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejblíže staveb pro bydlení z provozu sousedního zastavěného území s využitím výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD-stav) dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- V **dílčí ploše Z29b** je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.
- Na jižním okraji **dílčí plochy Z29b** budou plochy zeleně, které ji pomohou 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 (dílčí plochy Z31a, Z31b, Z31c)**

- ~~Zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech, venkovské (BV).~~
- ~~Přístup ze stávajících komunikací.~~
- **Dílčí plocha Z31a – západní část a dílčí plocha Z31b** jsou určeny pro **bydlení - specifické – pro seniory (BX1)**
- **Dílčí plocha Z31a – východní část a dílčí plocha Z31c** jsou určeny pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Podmínka pro všechny **dílčí plochy Z31**: přístup ze stávajících komunikací, které budou rozšířeny na minimálně 8 m
- Podmínka pro **dílčí plochu Z31c**
  - vymezení veřejného prostranství na pozemku č.142/30 k.ú. Davle
  - umístěny mohou být max. 2 RD

### **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 pásmo 50 m od okraje lesa zasahující do východního okraje plochy.
- **Při povolování nových staveb rodinných domů při ulici Spojovací bude veřejné prostranství (uliční prostor) pro místní komunikaci vymezeno v šířce minimálně 6,5 m. Komunikace Na Višňovce bude mít zachovaný historický uliční prostor v šířce minimálně 6 m.**

### **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 (dílčí plochy Z34a, Z34b, Z34c, Z34d, Z34e)**

- 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.
- Přes plochu Z34 je vedena polní cesta, která bude upravena na místní komunikaci.
- Dílčí plochy jsou určeny pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**, doplňkově pro prostranství veřejná (PV) a zezeň soukromou a vyhrazenou (ZS).
- Dílčí plocha Z34a  
Podmínky:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
  - v dílčí ploše Z34a bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně
  - v dalším stupni dokumentace se požaduje prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejblíže staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici II/104 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
- Dílčí plocha Z34b  
Podmínky:
  - musí být respektován vodovodní přívaděč
  - musí být respektováno pásmo 50 m od okraje lesa
- Dílčí plocha Z34c  
Podmínky:
  - musí být respektováno pásmo 50 m od okraje lesa
  - v dalším stupni dokumentace se požaduje prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejblíže staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici II/104 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
- Dílčí plocha Z34d  
Podmínky:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
  - musí být respektován vodovodní přívaděč
  - musí být respektováno pásmo 50 m od okraje lesa
- Dílčí plocha Z34e  
Podmínky:
  - musí být respektován vodovodní přívaděč,
  - musí být respektováno pásmo 50 m od okraje lesa



- do vzdálenosti 20 m od okraje lesa nelze umístit nové nadzemní stavby, vyjma staveb nezbytné infrastruktury, oplocení, nástaveb a přístaveb staveb směrem od okraje lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebních předpisů
- na dílčí ploše Z34e mohou být umístěny max. 2 rodinné domy
- v dalším stupni dokumentace se požaduje prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici II/104 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů

### **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 pásmo 50 m od okraje lesa.
- V ploše Z35 se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici II/104 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

### **Z36 Davle - Měchenice**

- Zastavitelná plocha pro **technickou infrastrukturu - inženýrské sítě (TI)**
- [vodojem Měchenice](#).
- Musí být respektováno pásmo 50 m od okraje 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 pásmo 50 m od okraje lesa.
- Plochu **Z37** do vzdálenosti 20 m od okraje lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby, vyjma staveb nezbytné infrastruktury, oplocení, nástaveb a přístaveb staveb směrem od okraje lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebních předpisů.

### **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 (dub) na pozemku.
- Podmínky:
  - lze umístit pouze 1 RD v západní části plochy,
  - maximální procento zastavění 10%,
  - maximální zastavěná plocha všemi stavbami na pozemku 180m<sup>2</sup>.
- 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 1,5 m na obě strany a OP nadzemního elektrického vedení.
- Podmínka – lze umístit pouze 1 RD.
- Stanoven požadavek přeložit vodovodní řad DN 150 z VDJ Račana do VDJ Měchenice mimo zastavitelnou plochu Z39.

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

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

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

- Zastavitelná plocha v kategorii **technická infrastruktura - specifická – poldr (TX)** určená pro realizaci poldru.
- Musí být respektováno pásmo 50 m od okraje 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).
- Na úkor pozemku p.č.305/3 bude po jeho západním okraji vymezena stezka pro pěší o šířce min. 2m.
- Musí být respektováno pásmo 50 m od okraje lesa a ochranné pásmo silnice II.tř.
- V ploše Z42 se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici II/104 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### **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 staveb pro rodinnou rekreaci (RI1)**
- Podmínka: lze umístit pouze 1 stavbu pro rodinnou rekreaci.
- Musí být respektováno pásmo 50 m od okraje lesa.

### **c.3) Vymezení ploch přestavby**

~~Územní plán Davle nenavrhuje žádné plochy přestavby.~~

Je navržena jedna plocha přestavby.

#### **P01- Sázava – U Topolů**

V ploše přestavby se vymezují tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- BX2 – Bydlení - specifické – lokalita U Topolů
- ZS - Zeleň – soukromá a vyhrazená
- ZS1 - Zeleň – soukromá a vyhrazená – specifická
- W1 – Plochy vodní a vodohospodářské – specifické
- Podmínky:
  - o bude zachována pěší prostupnost podél břehu řeky
  - o řešení je podmíněno individuálním posouzením a odsouhlasením Zastupitelstvem městyse Davle
  - o umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru, při umístování nejbližších staveb pro bydlení, z provozu železnice dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů

### **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 (~~lokalita 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 vymezena 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 stavební pozemek rodinného domu, musí být minimálně 8 m, při jednosměrném provozu minimálně 6,5 m.~~ Rozšíření uličního profilu bude realizováno na úkor dané parcely pro uvažovaný rodinný dům. Při povolování nových staveb rodinných domů při ulici Spojovací bude veřejné prostranství (uliční prostor) pro místní komunikaci vymezeno v šířce minimálně 6,5 m. Komunikace Na Višňovce bude mít zachovaný historický uliční prostor v šířce minimálně 6 m.
- ~~Vybrané~~ navržené obslužné komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.
- ~~Komunikace~~ místního významu se navrhují v parametrech, které umožní přístup požární techniky.

- Při povolování parcelace v ploše **Z01** bude veřejné prostranství pod místní komunikací Na Vyhlídce pro větev 1 (ulice, která vede po severovýchodní hranici plochy Z01) v šíři minimálně 8 m a pro větev 2 (ulice, která vede po severozápadní hranici plochy Z01) v šíři minimálně 6,5 m.

### **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 je navržena cyklostezka 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 městys zejména rekreační význam (trasa Praha Slapy), přístaviště se nachází na **Sázavě u nádraží, levém břehu Vltavy v Davli, u Sv. Kiliána a na Ostrově.**
- **Územní plán připouští vznik nového rekreačního přístaviště na levém břehu Sázavy u soutoku s Vltavou v ploše P01 U Topolů.**

## **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 síť 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 (zčásti realizováno).

- 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 S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**  
**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.
- plochy lesní (NL) – jsou vymezeny na plochách PUPFL v souladu s §15 vyhlášky č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

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 a všechny skladebné části regionálních a nadregionálních ÚSES 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:

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

NRBK 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 LBK 237 v parametrech nadregionálního biokoridoru, který nahradí v rámci připravované Aktualizace ZÚR Stě. kraje úsek vedený skrze zastavěnou část městyse. Trasa nově navrhovaného lokálního biokoridoru je v úseku mezi RBC 539163 „Davle“ a LBC 142 „Nad Davlí“ vedena náhorní plošinou po zemědělských pozemcích podél místní komunikace a podél zastavitelného území Račan.

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

NRBK 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 NRBK K59/T jsou vložena lokální biocentra LBC 173 a LBC 175 (obě částečně funkční).

## Regionální ÚSES

~~Podél toku Bojovského potoka vede regionální biokoridor **RBK 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 RBK 1202 „V Dešinách – K59“** - biokoridor prochází údolím a po zalesněných svazích nad údolím Bojovského potoka po hranicích k.ú. Klíнец, Hvozdec.

Biokoridor propojuje RBC 571211 Klíнец (dodatečně vymezeno v rámci ZÚR SK) s RBC 1386 V Dešínách. V řešeném území jsou v trase RBK vložena lokální biocentra LBC 135 a LBC 136. Obě jsou funkční a přesahují za hranici řešeného území.

**Regionální biocentrum RBC 571211 „Klíнец“** - biocentrum je vymezeno 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 RBK 1202 a lokální biocentrum LBC 139 (původně vložené na křížení tras NRBK a RBK) došlo ke sloučení těchto prvků a RBC 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 RBC 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 Rovínách nad Měchenicemi (nefunkční část, navrženo k založení). Současně bylo zrušeno lokální biocentrum LBC 141 a dílčí úseky NRBK 49 a NRBK 50 (prvky se staly součástí RBC).

## 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, funkční) prochází jihozápadní částí řešeného území a propojuje regionální biokoridor v údolí Bojovského potoka s nadregionálním biokoridorem v údolí Vltavy.

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

~~Nově je vymezen lokální biokoridor **LBK 237** v parametrech nadregionálního biokoridoru. V rámci připravované Aktualizace ZÚR SK a současně i aktualizace ÚSES se navrhuje zrušit úsek NRBK 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 Javorec, která je zařazena do ploch změn v krajině K01.~~

**Navrhuje se rekonstrukce účelové cesty k Borovíčku.**

### **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. **Výjimkou je lokalita P01 v Sázavě (areál bývalé restaurace U Topolů), kde lze vzhledem ke konfiguraci terénu zajistit ochranu staveb i nezhoršení odtokových poměrů.**

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.~~

V celém území městyse Davle lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Územní plán Davle respektuje výše uvedené vymezené území.

**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
- BX1 BYDLENÍ - specifické – pro seniory
- BX2 BYDLENÍ - specifické – lokalita U Topolů (P01)
- BX3 BYDLENÍ - specifické - lokalita usedlosti čp. 2 Sázava
- RI REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RI1 REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - specifické v krajinných zónách smíšených - bez možnosti zvěřování
- 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
- ZS1 ZELEŇ - soukromá a vyhrazená - specifická
- ZO ZELEŇ - ochranná a izolační
- ZP ZELEŇ - přírodního charakteru
- W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- W1 VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – specifické
- NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- LE PLOCHY LESNÍ
- NP PLOCHY PŘÍRODNÍ
- NSx 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 samostatně stojící** 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~~
- ~~jedna stavba pro podnikatelskou činnost odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) 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 do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,**
- transformace staveb pro rodinnou rekreaci **na stavby pro trvalé bydlení na samostatně stojící rodinné domy,**
- 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, opravy 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 **nebo atiky** 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 ~~přístavb~~ **změn dokončených staveb** 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 po individuálním posouzení zastupitelstvem městyse,**
- minimální velikost **stavebního** pozemku u nové zástavby rodinnými domy **v zastavitelných plochách: 800 m<sup>2</sup>;**
- **u ploch, u kterých byla data o územních studiích vložena do evidence územně plánovací činnosti, je možné minimální velikost snížit na 600 m<sup>2</sup>,**
- ~~u transformace rekreačních objektů na trvalé bydlení 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,~~
- **dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m<sup>2</sup>,**
- **změna v účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy je možná pouze v případě, že velikost zastavěného stavebního pozemku je minimálně 600 m<sup>2</sup>,**
- maximální velikost **stavebního** pozemku pro budovy obchodního prodeje: 800 m<sup>2</sup>,
- maximální procento zastavění **u všech stavebních pozemků v zastavitelných plochách a u stavebních pozemků v zastavěném území o velikosti nad 800 m<sup>2</sup>: 20–25%,**
- **maximální procento zastavění u stávajících rodinných domů v zastavěném území stojících na stavebních pozemcích do 800 m<sup>2</sup>: až 30%,**
- minimální procento nezpevněných ploch: 60%,
- maximální zastavěná plocha ~~220~~ **250** m<sup>2</sup> (při dodržení max. procenta zastavění),
- směrem do volné krajiny bude součástí **stavebních** pozemků izolační zeleň,
- **u novostaveb může být v každém rodinném domě umístěn pouze 1 byt,**
- **u změn dokončených staveb nesmí být počet bytů v rodinném domě zvyšován.**

#### **Zvláštní a upřesňující podmínky:**

- **v ploše Z01 "Nad Měchenicemi" je třeba zohlednit dopravní studii místní komunikace Měchenice – Davle vypracovanou společností Lucida s.r.o. v roce 2018. Rozšíření**

uličního profilu bude realizováno na úkor pozemků parc. č. 924/1, 924/2, 927/1 a 927/2, k. ú. Davle, pro uvažované RD. Šířka uličního prostoru místní komunikace v případě její větve 1 (ulice, která vede po severovýchodní hranici plochy Z01) musí být minimálně 8 m (součástí bude chodník o šíři 1,5 m a na protější straně komunikace bude zasakovací pruh s výsadbou zeleně o šířce 0,5 m) a šířka uličního prostoru místní komunikace v případě její větve 2 (ulice, která vede po severozápadní hranici plochy Z01) musí být pro jednosměrný provoz minimálně 6,5 m,

- 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 úrovní 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 parc.č.**197/17 k.ú. Sázava u Davle** pro obytnou zástavbu 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,
- prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umísťování nejbližších staveb pro bydlení se požaduje u ploch: **Z01, Z02** (z provozu na stávající silnici III/1021), **Z20a, Z21a, Z23 a Z29a** (z provozu na stávající silnici III/1021 a navrhované přeložce silnice III/1021 v zastavitelné ploše Z19), **Z24 a Z29a** (z provozu sousedního zastavěného území s využitím výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD-stav)), **Z34a, Z34c, Z34e, Z35 a Z42** (z provozu na stávající silnici II/104) dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- v dílčí ploše **Z34a** bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně,
- v dílčích plochách **Z34b, Z34d, Z34e** musí být respektován vodovodní přivaděč,
- v dílčí ploše **Z34e** mohou být umístěny max. 2 rodinné domy,
- v dílčí ploše **Z31c** mohou být umístěny max. 2 rodinné domy,
- v dílčí ploše **Z34e** do vzdálenosti 20 m od okraje lesa nelze umístit nové nadzemní stavby, vyjma staveb nezbytné infrastruktury, oplocení, nástaveb a přístaveb staveb směrem od okraje lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebních předpisů,
- podmínky využití plochy **Z38**:
  - o lze umístit pouze 1 RD v západní části plochy,
  - o maximální procento zastavění 10%,
  - o maximální zastavěná plocha všemi stavbami na pozemku 180m<sup>2</sup>.
- podmínkou využití plochy **Z39** je přeložení vodovodního řádu DN 150 z VDJ Račana do VDJ Měchenice mimo zastavitelnou plochu Z39.

## **BX1 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 bydlicích, 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 samostatně stojících 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 samostatně stojící rodinné domy platí podmínky prostorového uspořádání ploch BV – BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské.

## **BX2 BYDLENÍ - specifické – lokalita U Topolů (P01)**

### **Hlavní využití:**

- stavební úpravy a rekonstrukce původní stavby,
- ~~výstavba nových nízkopodlažních bytových domů,~~
- zázemí pro vodní plochu či přístaviště.

### **Přípustné využití:**

- ~~výstavba nových rodinných domů,~~
- zeleň,
- nezbytné zpevněné plochy pro pěší a parkování vozidel.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- bydlení v nízkopodlažních bytových domech,
- bydlení v rodinných domech,
- služby (například ubytovací a stravovací zařízení, maloobchodní prodej, wellness služby),
- nezbytná technická vybavenost,
- hřiště a sportoviště pro obyvatele a návštěvníky plochy,
- vodní plocha.

### **Podmínky:**

- umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru, při umístění nejblíže staveb pro bydlení, z provozu železnice dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- zařízení služeb mohou být v původní stavbě,
- ubytovací zařízení může mít kapacitu do 30 lůžek,
- stravovací zařízení může mít kapacitu do 50 míst u stolu,
- u nových staveb mohou být služby integrovány do staveb pro bydlení,
- zařízení služeb nesmí snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a musí být slučitelné s bydlením,
- pro zpevňování ploch budou přednostně využity propustné a polopropustné povrchy,
- procento ploch schopných vsakování minimálně 25% (polopropustné povrchy lze započítat příslušným podílem),
- do plochy může okrajově zasahovat vodní plocha.

### **Nepřípustné využití:**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nová výstavba nadzemních staveb se uskuteční nad hranicí aktivní zóny záplavového území,
- nové stavby a rekonstrukce stávajícího objektu budou v souladu s okolní zástavbou a nebudou narušovat krajinný ráz,
- výška nových staveb při ulici Jílovská bude maximálně 10 m nad úroveň ulice,
- stavby budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží viděno od Jílovské ulice,
- stavební úpravy a rekonstrukce původní stavby nezvýší reálnou zastavěnou plochu budovou a nebude zvýšena současná maximální výška stavby v hřebeni,

### **Zvláštní a upřesňující podmínky:**

- řešení je podmíněno individuálním posouzením a odsouhlasením Zastupitelstvem městyse Davle.

## **BX3 BYDLENÍ – specifické – lokalita usedlosti čp. 2 Sázava**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení – areál nemovité kulturní památky – usedlosti č.p. 2 Sázava a samostatně stojící rodinné domy v sousedství.

### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch a ploch veřejné zeleně,
- vedlejší stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- 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.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nová výstavba nadzemních staveb se uskuteční nad hranicí aktivní zóny záplavového území,
- nové stavby a rekonstrukce stávajících staveb pouze v souladu s okolní zástavbou bez narušení krajinného rázu,
- výška nových staveb při ulici Pikovická maximálně 7,5 m nad nejnižším bodem přilehlého rostlého terénu,
- stavby o maximálně jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví a jednom podzemním podlaží,
- změny dokončených staveb nevětší zastavěnou plochu a nezvýší stávající maximální výšku stavby v hřebeni,
- charakter zástavby venkovský se sedlovou střechou,
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 600 m<sup>2</sup>;
- maximální procento zastavění: 25%,
- minimální procento nezpevněných ploch: 70 %,
- u novostaveb může být v každém rodinném domě umístěn pouze 1 byt,
- u změn dokončených staveb nesmí být počet bytů v rodinném domě zvyšován.

### **Zvláštní a upřesňující podmínky:**

- zajistit ochranu a péči o nemovitou kulturní památku rejst. č. ÚSKP 35725/2-3556 – venkovská usedlost čp. 2, na pozemcích parc. č. 12 a st. 11, k. ú. Sázava u Davle, podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a její prostředí na pozemcích parc. č. 11/1, 11/3, 11/5, 13 a 235, k. ú. Sázava u Davle,
- při změnách v území [§ 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona] respektovat památkově chráněný objekt sklípku (č. 329402) na pozemku parc. č. 11/5, k. ú. Sázava u Davle, který je součástí nemovité kulturní památky rejst. č. ÚSKP 35725/2-3556 – venkovská usedlost čp. 2.

## **PLOCHY REKREACE**

### **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~~ změny dokončených 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 zastavěná a zpevněná plocha 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 400 m<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 jímání 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 zastavěná a zpevněná plocha nad 40 m<sup>2</sup>,
- u staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích o celkové rozloze nad 400 m<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,
- změny dokončených staveb pro rodinnou rekreaci, v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání,
- nezbytná související technická vybavenost, zejména zařízení na jímání, odvádění a čištění 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 stavebního pozemku, maximálně však 150 m<sup>2</sup>, toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV),
- stavby mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví.

#### **Zvláštní a upřesňující podmínky:**

- všechny stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, musí být vybaveny zařízením na jímání nebo čištění odpadních vod jímky na vyvážení nebo domovní čistírny odpadních vod),
- plochu Z37 do vzdálenosti 20 m od okraje lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby, vyjma staveb nezbytné infrastruktury, oplocení, nástaveb a přístaveb staveb směrem od okraje lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebních předpisů.

## **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** a na části parcely p.č. 77/20 a na části parcely p.č.403/48 k.ú. **Davle zařazené do ploch OM** pozemky staveb pro bydlení - **samostatně stojící** 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 plochu Z14 a ~~Z15~~ pro část parcely p.č. 77/20 a část parcely p.č.403/48 k.ú. Davle zařazené do ploch OM:**

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 60 %,
- ~~typ střech není předepsán,~~
- minimální velikost **stavebního** 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,
- **u novostaveb může být v každém rodinném domě umístěn pouze 1 byt,**
- **u změn dokončených staveb nesmí být počet bytů v rodinném domě zvyšován.**

### **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 **úřadem územního plánování**, 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,

**Podmíněně přípustné využití:**

- **vodní plocha – kanál, umožňující napojení vodní plochy v rámci plochy P01.**

**Podmínka:**

- **bude zachována pěší prostupnost podél břehu řeky.**

**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.54/1, p.č.st.54/2, p.č.28/1, p.č.609/4, p.č.74, p.č.st.8/1, p.č.st. 8/2, p.č.27/14, p.č.1044, p.č.st.55/1 a p.č.st.55/4 k.ú. Davle):**

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 50 %,
- ~~typ střech: střechy tvarované zejména sedlové, valbové, mansardové, stanové,~~
- minimální velikost **stavebního** 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 - **samostatně stojící** 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~~ **25** %,
- minimální procento zeleně: 60 %,
- ~~typ střech: střechy tvarované, sedlové, valbové, mansardové, stanové,~~
- **charakter zástavby venkovský, jiný charakter zástavby je možný po individuálním posouzení úřadem územního plánování, stavebním úřadem a Zastupitelstvem městyse,**
- minimální velikost **stavebního** 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,
- **u novostaveb může být v každém rodinném domě umístěn pouze 1 byt,**
- **u změn dokončených staveb nesmí být počet bytů v rodinném domě zvyšován.**

### **Zvláštní a upřesňující podmínky:**

- **v ploše Z24 lze v plochách SV umístit maximálně 1 samostatně stojící rodinný dům,**
- 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,
- **v dalším stupni dokumentace se požaduje prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umísťování nejbližších staveb pro bydlení u plochy **Z23** (z provozu na stávající silnici III/1021 a navrhované přeložce silnice III/1021 v zastavitelné ploše Z19).**

## **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 – **samostatně stojící** 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,
- u novostaveb může být v každém rodinném domě umístěn pouze 1 byt,
- u změn dokončených staveb nesmí být počet bytů v rodinném domě zvyšován.

#### **Zvláštní a upřesňující podmínky:**

- u plochy **Z17b** se požaduje v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění nejbližších staveb pro bydlení z provozu na stávající silnici II/102 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

### **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.

### **Zvláštní a upřesňující podmínky:**

- u plochy Z19 je stanovena podmínka při umístění dopravní stavby přeložky silnice III/1021 prokázat splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících i plánovaných staveb pro bydlení v souladu s požadavky § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

### **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, opravy, 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:**

- poldr 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,~~
- živočišná výroba a produkce chovných a plemenných zvířat,
- 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 byty v rámci celé plochy); tyto byty 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 ZELEŇ - 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.),
- na pozemcích p.č. 43, p.č. 44/1, p.č.44/2, p.č.44/3, p.č.45/2, p.č.515/2, p.č.515/13 a p.č.515/14 k.ú. Davle (park před školou) je přípustné umístění zázemí společenských akcí (například WC, pódium, prodejní stánky apod.).

##### **Nepřípustné využití:**

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

#### **ZS ZELEŇ - 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,
- vodní plochy.

##### **Nepřípustné využití:**

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

#### **ZS1 ZELEŇ - soukromá a vyhrazená - specifická**

##### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně s plochami pro parkování.

##### **Přípustné využití:**

- další nezbytné zpevněné plochy,
- zařízení pro vodní plochu včetně přístaviště (například kotviště, molo apod.),
- nezbytná související technická vybavenost,
- do plochy může okrajově zasahovat vodní plocha.

##### **Podmínky:**

- pro zpevňování ploch budou přednostně využity propustné a polopropustné povrchy.

##### **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.

### **W1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - specifické**

#### **Hlavní využití:**

- vodní plochy.

#### **Přípustné využití:**

- umělé vodní plochy,
- záliv pro přístaviště rekreačních plavidel,
- zařízení pro vodní plochu včetně přístaviště (například kotviště, molo apod.),
- zeleň,
- pláž,
- nezbytné vodohospodářské stavby, zařízení a opatření,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stávající cesta podél břehu řeky,
- přemostění vodní plochy pro zachování cesty podél břehu řeky.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- plochy parkování.

#### **Podmínky:**

- plochy pro parkování mohou tvořit maximálně 15 % plochy W1,
- pro zpevňování ploch budou přednostně využity propustné a polopropustné povrchy.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním 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**.

### **NL PLOCHY LESNÍ**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- 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,
- nezbytné účelové a pěší cesty.
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability,
- oplocení obor a lesních školek,
- ostatní zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení obor a lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny,
- stavby pro těžbu nerostů.

### **NP PLOCHY PŘÍRODNÍ**

#### **Hlavní využití:**

- ~~prvky ÚSES zejména regionálního a nadregionálního významu,~~
- biocentra,
- vegetační prvky s ekologickou a krajinnou funkcí,
- další související přírodně cenné biotopy.

#### **Přípustné využití:**

- vodní plochy,
- louky a pastviny,

- lesní porosty a porosty lesního charakteru,
- 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 **a se zájmy ochrany lesa.**

### **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 funkcí 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,~~

- ~~nová výstavba objektů rodinné rekreace a zvětšování zastavěné plochy a objemu stávajících objektů rodinné rekreace.~~

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

- smíšené využití nezastavěného území.

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

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území.

#### **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,

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

- 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:
  - o stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
  - o stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci,
  - o stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
  - o 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 **převážně** stanovena maximální výška zástavby 7 m. V případě obytné zástavby jsou přípustné pouze **izolované samostatně stojící rodinné domy**. **Výjimky jsou přesně stanoveny v podmínkách využití ploch BX1 (zařízení péče o seniory ve Sloupu) a BX2 (areál bývalé restaurace U Topolů) a na pozemku 542/27 v k. ú. Davle.** 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:

### **Dostavba**

- v tomto územním plánu znamená novostavbu například na dosud nevyužitém stavebním pozemku v zastavěném území.

### **Drobná výroba**

- výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání v dílnách či menších výrobnách, nikoli v továrnách.

### **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.

### **Nerušící vybavenost, služby a výroba**

- vybavenost, 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.

### **Procento ploch schopných vsakování**

- se stanoví jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy stavebního pozemku; plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezápevněné plochy s přírodními porosty trávníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování; u ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.

### **Procento zastavění (všemi stavbami na pozemku)**

- je stanoveno jako podíl zastavěné plochy stavebního pozemku a celkové plochy stavebního pozemku.

### **Procento zeleně**

- se stanoví jako podíl nezastavěných a nezpevněných ploch (tedy ploch skutečné nebo potenciální zeleně) a celkové plochy stavebního pozemku; přitom zelení mohou být například porosty stromů, keřů, trávníků a bylin.

### **Produkce chovných a plemenných zvířat**

- zahrnuje kromě produkce chovných a plemenných zvířat využití jejich genetického materiálu a získávání zárodečných produktů.

### **Rostlý terén**

- původní nenarušený (neupravený) povrch terénu, pod kterým není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou. Umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

### **Řemeslná výroba**

- výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; probíhá zpravidla v dílnách a menších výrobnách; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

### **Stavební pozemek**

- pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), nebo regulačním plánem. (§ 2 odst.1 písm. b) stavebního zákona).

### **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.

### **Výška stavby**

- pokud není uvedeno v územním plánu jinak, výškou stavby se myslí výška měřená od nejnižšího bodu přilehlého rostlého (původního) terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy). Hromosvody a antény se nepočítají.

### **Výška římsy**

- je výška měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého rostlého (původního) terénu po výšku hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.

### **Zastavěná plocha**

- je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na stavebním pozemku. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, venkovní hřiště, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

### **Zeleň**

- stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony.

### **Zemědělské stavby**

- stavby pro zemědělství, tj. stavby pro hospodářská zvířata, doprovodné stavby, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby a stavby pro skladování minerálních hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.

### **Změna dokončené stavby**

- a. nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b. přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c. stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště budov (§ 2 odst. 5 stavebního zákona).

### **Živočišná výroba**

- zahrnuje chov hospodářských a jiných zvířat či živočichů za účelem získávání, zpracování a výroby živočišných produktů, chov hospodářských zvířat k tahu a chov sportovních a dostihových koní.

## **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 obslužná 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 obslužná 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 obslužná 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 obslužná komunikace ~~pro plochu Z34~~ mezi dílčími plochami Z34a, Z34b, Z34c, Z34d
- **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 Javorkou
- **WD19** účelová komunikace k Borovičku (plocha Z40a)

#### **Technická infrastruktura**

- **WT01** Vodojem Měchenice, **technická infrastruktura**
- ~~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
- **WT11** poldr - k Borovičku (plocha Z40b)

~~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 opatření, 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**
  - **WULK 236**
  - **WULK 237**
  - **WULC 135**

- WULC 136
- WULC 142
- WULC 143
- WULC 144
- WULC 173
- WULC 175

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) - pozemek parcelní číslo 454/5 k.ú. Davle - celý
- ~~PP03 plocha veřejné zeleně v centru Davle (lokality Z11)~~
- PP04 veřejné prostranství ve Sloupu „pod hřištěm“ (část plochy Z24) pozemek parcelní číslo 179/5 k.ú. Davle – část
- PP05 plocha veřejné zeleně ve Sloupu u vodojemu (plocha Z30) pozemek parcelní číslo 199/5 k.ú. Davle – část
- PP06 plocha veřejné zeleně Na Balkáně nad lomem (část plochy Z14) pozemek parcelní číslo 410/1 k.ú. Davle – část
- ~~PP07 plocha veřejné zeleně na Sázavě „u Petrova“ (část plochy Z34)~~

Předkupní právo bude zřízeno ve všech případech ve prospěch Městysu Davle.

## **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) 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, respektive dílčí 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.~~

#### **Z34a, b Sázava – Petrov**

- ~~— Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech, venkovské (BV)**~~
- ~~— Lokalita je rozdělena stávající polní cestou, která bude upravena na místní komunikaci, na dvě části (Z34a, Z34b), které budou řešeny samostatně.~~
- ~~— Studie navrhne parcelaci a dopravní obsluhu lokalit.~~
- ~~— V lokalitě **Z34a** bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně.~~
- ~~— V lokalitě **Z34b** musí být respektován vodovodní přivaděč – v jeho trase bude navržena místní komunikace a dále ochranné pásmo lesa.~~

~~Termín pro vklad těchto studií do registru se stanovuje na 6 let od vydání Územního plánu Davle.~~

#### **Z07a Račany – východ**

- Zastavitelná dílčí plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**

Stanovení podmínek pro pořízení ÚS:

- Územní studie navrhne dopravní obsluhu plochy a parcelaci.
- Místní komunikace budou navazovat na stávající komunikace na Račanech.
- Bude navrženo dopravní propojení ulic Na Šiberným a V Hliníku.
- Územní studie navrhne napojovací body sítí technické infrastruktury a jejich potřebnou kapacitu.
- Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.

#### **Z20 Sloup - za silnicí (dílčí plochy Z20a, Z20b)**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**

Stanovení podmínek pro pořízení ÚS:

- Územní studie navrhne dopravní obsluhu plochy a parcelaci.
- Je nepřípustné dopravní napojení jednotlivých stavebních parcel na silnici III. třídy č.1021, respektive na přeložku této silnice.
- Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z21.
- Územní studie navrhne napojovací body sítí technické infrastruktury a jejich potřebnou kapacitu.
- Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.
- V ploše Z20 bude vymezeno veřejné prostranství o minimální rozloze 5% z celkové rozlohy ploch (do této plochy nelze započítat ulice).
- Funkce veřejného prostranství bude koordinována s funkcí veřejného prostranství na ploše Z21.

#### **Z21 Sloup - za silnicí (dílčí plochy Z21a, Z21b)**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**

Stanovení podmínek pro pořízení ÚS:

- Územní studie navrhne dopravní obsluhu plochy a parcelaci.
- Je nepřípustné dopravní napojení jednotlivých stavebních parcel na silnici III. třídy č.1021, respektive přeložku této silnice.
- Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z20.



- Územní studie navrhne napojovací body sítí technické infrastruktury a jejich potřebnou kapacitu.
- Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.
- V ploše Z21 bude vymezeno veřejné prostranství o minimální rozloze 5% z celkové rozlohy ploch (do této plochy nelze započítat ulice).
- Funkce veřejného prostranství bude koordinována s funkcí veřejného prostranství na plochách Z20.

### **Z29b Sloup - Pod Orionem**

- Zastavitelná dílčí plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Stanovení podmínek pro pořízení ÚS:
- Územní studie navrhne dopravní obsluhu plochy včetně napojení na stávající místní komunikace a parcelaci.
  - Územní studie navrhne napojovací body sítí technické infrastruktury a jejich potřebnou kapacitu.
  - Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.
  - Na jižním okraji dílčí plochy Z29b budou plochy zeleně, které ji pomohou začlenit lépe do krajiny.

### **Dílčí plocha Z34a, dílčí plocha Z34d Sázava - Petrov**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**
  - Dílčí plochy odděluje od sebe navržená místní komunikace. Mohou být řešeny každá samostatnou územní studií.
- Stanovení podmínek pro pořízení ÚS:
- Územní studie navrhne parcelaci a dopravní obsluhu ploch.
  - Územní studie navrhne napojovací body sítí technické infrastruktury a jejich potřebnou kapacitu.
  - V dílčí ploše **Z34a** bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně.
  - V dílčí ploše **Z34d** musí být respektován vodovodní přivaděč – v jeho trase bude ponechán pás v kategorii PV (prostranství veřejná).
  - Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.

Lhůta pro vložení dat o všech těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 6 let od nabytí účinnosti Změny č.2 územního plánu.

## ~~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 58 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