

POKYNY PRO PODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DAVLE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou městyse Mgr. Jiřím Prokūpkem, podle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Davle ze září 2020 (dále také jen „návrh změny č. 2 ÚP Davle“), konaného **dne 23. listopadu 2020**, a uplatněné stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu k veřejnému projednání a k návrhu vypořádání námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání tak, jak je uvedeno ve „*Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Davle*“, a **stanovuje pro jeho podstatnou úpravu**, před opakovaným veřejným projednáním podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, **následující pokyny**:

Poznámka: Označení položek pokynů „VP*...“ je zvoleno v kontextu s fázemi pořizování změny č. 2 ÚP Davle **pro pokyny určující podstatnou úpravu návrhu změny č. 2 ÚP Davle z 09/2020** po fázi veřejného projednání, **před fází opakovaného veřejného projednání**. V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Davle“ – **je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo příslušného stanoviska, námítky či připomínky dle citovaného vyhodnocení**, v případě, že pokyn vyplývá ze spolupráce s určeným zastupitelem podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, je v hranaté závorce uvedeno „určený zastupitel“, jinak se jedná o pokyn pořizovatele.

Zkratky použité pořizovatelem při zpracování Pokynů:

KN = katastr nemovitostí

k. ú. = katastrální území

LV = list vlastnictví

parc. č. = parcelní číslo

Pokyny = pokyny pro podstatnou úpravu návrhu změny č. 2 ÚP Davle po veřejném projednání (VP*číslo bodu)

PUPFL = pozemky určené k plnění funkcí lesa

PÚR = politika územního rozvoje (České republiky)

RD = rodinný dům

regulativy = podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

RP = regulační plán

SJ = společné jednání (o návrhu změny č. 2 ÚP Davle), konané dne 28. srpna 2018

stavební zákon = zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ÚP = územní plán (Davle) podle stavebního zákona platného od 1. 1. 2007, účinný dne 26. 10. 2010

ÚPD = územně plánovací dokumentace

ÚS = územní studie

ÚSES = územní systém ekologické stability

VKP = významný krajinný prvek

vyhláška č. 500/2006 Sb. = vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. 501/2006 Sb. = vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Změna č. 2 = změna č. 2 ÚP Davle

ZPF = zemědělský půdní fond

Zpráva = zpráva o uplatňování ÚP Davle s pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 2

ZÚR = zásady územního rozvoje (Středočeského kraje)

- VP*1. V ploše přestavby P01 „Sázava – U Topolů“, vymezené návrhem změny č. 2 ÚP Davle s využitím bydlení – specifické – lokalita U Topolů (BX2-návrh), stanovit regulativy využití pro bydlení jako podmíněně přípustné s podmínkou prokázání 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. [2/1]**
- VP*2. Plochu BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské, vymezenou ve východní části pozemků parc. č. 11/3, 11/5 a 11/1, k. ú. Sázava u Davle, dle návrhu změny č. 2 ÚP Davle, nahradit nově definovanou plochou s rozdílným způsobem využití, a to plochou BX3 – bydlení specifické – lokalita usedlosti čp. 2 Sázava a do této plochy zařadit i pozemky parc. č. 12 a st. 11, k. ú. Sázava u Davle, vlastní nemovité kulturní památky, a pozemky parc. č. 13 a 235, k. ú. Sázava u Davle, v předpolí usedlosti čp. 2 Sázava, které jsou rovněž vymezeny v ploše BV, bez odpovídajícího zajištění památkové ochrany v rámci koncepce ochrany hodnot území, jak je uvedeno v příloze tohoto pokynu . Pro plochu BX3 stanovit specifické regulativy k ochraně kulturní památky – usedlosti čp. 2 a jejího prostředí, obdobně jako u plochy BX2 (lokalita U Topolů), takto: [6a, 6b, 7a, 7b/3, 38]**

BX3 BYDLENÍ – specifické – lokalita usedlosti čp. 2 Sázava

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované rodinné domy.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch 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 rostlým terénem,
- stavby o maximálně 1 nadzemním podlaží a obytném podkroví, jedno podzemní podlaží,
- stavební úpravy a změny dokončených staveb nevětší zastavěnou plochu a nevyšší stávající maximální výšku stavby v hřebeni,
- charakter zástavby venkovský se sedlovou střechou,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 800 m²;
- maximální procento zastavění: 20 %,
- minimální procento nezpevněných ploch: 70 %.

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.

- VP*3.** Řešení využití pozemků parc. č. 18/18 a 18/24, k. ú. Sázava u Davle, v ploše přestavby P01 „Sázava – U Topolů“ zachovat dle návrhu Změny č. 1 z 09/2020 tak, jak bylo prezentováno při veřejném projednání dne 23. listopadu 2020 s tím, že podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí, který považuje za nepřijatelné odstranění břehu a také zrušení průchodu podél vody, zůstane v návrhu změny č. 2 ÚP Davle zachován břeh alespoň z jedné třetiny (tj. 10 m) v ploše zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS-stav) na částech pozemků parc. č. 18/18 a 18/24, k. ú. Sázava u Davle. [7a/OOP, 7b]
- VP*4.** Novou cyklostezku podél Bojovského potoka z návrhu změny č. 2 ÚP Davle vypustit. [7a, 26]
- VP*5.** Znění bodu 27 textové části návrhu změny č. 2 ÚP Davle, kterým se mění kapitola c.2) textové části ÚP Davle doplnit o text: „Podmínkou parcelace v lokalitě Z01 je oddělení pozemku pro veřejné prostranství komunikace s pracovním pojmenováním Na Vyhlídce Měchenice – Davle z pozemků parc. č. 924/1 a 924/2 (výměra zabraná komunikací je 261 m²), 927/1 (výměra zabraná komunikací je 40 m²) a 927/2 (výměra zabraná komunikací je 37 m²), vše k. ú. Davle.“ dle připomínky obce Měchenice. [26]
- VP*6.** Kapitulu f.1) v odstavci BV BYDLENÍ – rodinných domech – venkovské a v pododstavci Zvláštní a upřesňující podmínky, doplnit textovou částí návrhu změny č. 2 ÚP Davle o novou odrážku ve znění: „– v ploše Z01 je podmínkou zohlednit dopravní studii místní komunikace Měchenice – Davle vypracované 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 musí respektovat § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a proto šířka uličního prostoru místní komunikace v případě její větve 1 musí být minimálně 8 m a 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 musí být pro jednosměrný provoz minimálně 6,5 m.“ dle připomínky obce Měchenice. [26]
- VP*7.** Kapitulu 7.11 textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Davle doplnit u zastavitelné plochy Z01 Nad Měchenicemi o text: „Pro plochu Z01 Nad Měchenicemi se stanovuje podmínka vymezení veřejného prostranství pro místní komunikaci Na Vyhlídce Měchenice – Davle. Tato pozemní komunikace je obslužnou pro plánovanou výstavbu v lokalitě Z01 a v současné době nepostačuje šířkou, chybí chodník a vsakovací pruh se zelení. Ve veřejném zájmu je zajistit pro obyvatele stávající a budoucí zástavby bezpečnou dopravní obsluhu.“ dle připomínky obce Měchenice. [26]
- VP*8.** V odstavci Místní komunikace kapitoly d) podkapitole d.1) Dopravní infrastruktura textové části návrhu změny č. 2 ÚP Davle doplnit novou odrážku ve znění: „• Při povolování parcelace v ploše Z01 bude veřejné prostranství pod místní komunikací Na Vyhlídce Měchenice – Davle pro větev 1 v šíři minimálně 8 m a pro větev 2 minimálně 6,5 m.“ dle připomínky obce Měchenice. [26]
- VP*9.** Nadregionální a regionální prvky ÚSES, vymezené návrhem změny č. 2 ÚP Davle, uvést do souladu s vydaným a účinným stavem ZÚR Středočeského kraje v souladu s požadavky subkapitoly 6.2 „Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vy-

dané krajem“ **kapitoly 6** „Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu v rozsahu zadání změny“, které jsou **součástí Zprávy**. [35/1, 35/2, 43]

- VP*10. Plně respektovat požadavky subkapitoly 6.7.4** „Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území“ odstavce „Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny“ **Zprávy**, resp. požadavky uvedené ve stanovisku **Krajského úřadu Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 071021/2016/KUSK ze dne 6. června 2016, jako příslušného **orgánu ochrany přírody a krajiny**, které byly do znění Zprávy zakomponovány, a to **respektovat nadregionální a regionální prvky ÚSES závazně vymezené ZÚR Středočeského kraje**. Konkrétně se jedná o regionální biocentrum RBC 539163 Davle, regionální biokoridor RBK 1202 V Dešínách – K59 a nadregionální biokoridor NRBK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice, a to za současného **respektování příslušných odborných metodik**. V dohodě s orgánem ochrany přírody a krajiny je možné rozsah nadregionálních a regionálních prvků ÚSES vymezených v ZÚR Středočeského kraje **v rámci zpřesnění** v měřítku návrhu změny č. 2 ÚP Davle zmenšit, nikoli však zvětšit. [35/1, 35/2, 43]
- VP*11. Ulici Nad Soutokem**, na pozemcích parc. č. 77/24, 403/45, 403/47 a 403/49, k. ú. Davle, **vymezit** jako součást stabilizované plochy veřejného prostranství (PV-stav) **v rozsahu dle Pasportu** místních a veřejných účelových komunikací, pěšin a stezek městyse Davle. [36]
- VP*12. U lokality Z34e – Sázava – Petrov na stranách 20 a 74**, popř. dalších, textové části odůvodnění návrhu Změny č. 2 **vypustit** text: „– v jeho trase je navrženo veřejné prostranství“, a to v souvislosti s vymezením plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS-návrh) v trase vodovodního přivaděče, který **křížuje pozemek parc. č. 296/2**, k. ú. Sázava u Davle. [37]
- VP*13. Ze zastavitelné plochy Z39**, vymezené návrhem změny č. 2 ÚP Davle na části pozemku **parc. č. 463/9**, k. ú. Davle, **vypustit navrhovanou plochu veřejného prostranství (PV-návrh)** a celou **zastavitelnou plochu Z39 vymezit pouze jako plochu pro bydlení** – v rodinných domech – venkovské (BV-návrh), a to za podmínky **přeložení vodovodního řadu DN 150** z VDJ Račana do VDJ Měchenice **mimo zastavitelnou plochu Z39**. [39/1, 40/1]
- VP*14. Při vymezování prvků ÚSES**, a to i **lokálních biokoridorů LBK 235 a LBK 237 s cílem je vypustit, respektovat** požadavky uvedené v **subkapitole 6.7.4** „Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území“ odstavci „Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny“ Zprávy s odkazem na **požadavky stanoviska Městského úřadu Černošice**, odboru životního prostředí, čj. MUCE 39645/2016 OŽP/Špa ze dne 7. 6. 2016, které byly do znění Zprávy zakomponovány. Také je třeba **vzít zřetel** na zpracovanou **Územní studii krajiny správního území ORP Černošice** a schválenou k použití v prosinci 2019. [39/2, 40/2, 44]
- VP*15. V subkapitole f.3)** „Definice pojmů použitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu změny č. 2 ÚP Davle **prověřit, popř. doplnit**, definice nejdůležitějších pojmů použitých v regulativech, a to
- procento zastavění,
 - maximální zastavěná plocha,
 - procento nezpevněných ploch,
 - výška stavby a výška římsy,
 - nejnižší část rostlého terénu,
 - dostavba a přestavba,
 - stávající zástavba.
- VP*16. V textové části návrhu změny č. 2 ÚP Davle uvést v nadpisu na straně 5** místo „Opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP se mění takto:“ **správně dle obsahu „Textová část ÚP Davle, ve znění změny č. 1, se mění a doplňuje takto:“**.

- VP*17. Ze zastavěného území vyjmout pozemek parc. č. 199/70, k. ú. Davle, protože se nejedná o zastavěné území ani stabilizovanou plochu pro bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV-stav).**
- VP*18. U tabulek textových částí návrhu změny č. 2 ÚP Davle, přecházející na další stránky, opakovat záhlaví.**
- VP*19. Na výkresy grafické části návrhu změny č. 2 ÚP Davle a jeho odůvodnění doplnit grafické měřítko.**
- VP*20. Výkresy grafické části návrhu změny č. 2 ÚP Davle a jeho odůvodnění zpracovat vektorovou technologií a výstupy exportovat jako vektorové PDF.**
- VP*21. Pro zpracování grafických částí návrhu změny č. 2 ÚP Davle použít aktuální katastrální mapy s ponecháním všech jejích údajů a aktualizovat vymezení zastavěného území podle § 58 stavebního zákona k datu zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Davle pro opakované veřejné projednání.**
- VP*22. V podmínkách prostorového uspořádání regulativů ploch se zástavbou rodinnými domy stanovit návrhem změny č. 2 ÚP Davle podmínku **1 RD = 1 byt**, z důvodu stanovení odpovídající koncepce veřejné infrastruktury ÚP Davle.**
- VP*23. V regulativech ploch ÚP Davle umožňujících jako stavby pro bydlení samostatné rodinné domy, vyloučit návrhem změny č. 2 ÚP Davle skupinové formy, tj. dvojdomy a trojdomy, které jsou skrytou formou řadových rodinných domů, a navíc nejsou pojmově vymezeny.**
- VP*24. Regulativy ploch, resp. jejich formulace, aktualizovat tak, aby obstály při vydávání závazných stanovisek úřadem územního plánování podle § 96b stavebního zákona a neumožnily dvojí výklad, a přitom si zachovaly svůj původní smysl.**
- VP*25. Podmínky prostorového uspořádání regulativů plochy BV „bydlení – v rodinných domech – venkovské“ upravit takto:**
- **znění 7. odrážky** „minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 800 m²;“ doplnit před dvojtečkou textem: „v zastavitelných plochách“;
 - **ze znění 7. odrážky za středníkem** začínající textem „transformace rekreačních objektů na trvalé bydlení...“ **vytvořit samostatnou odrážku** a její text: „...a u ploch s projednanými územními studii...“ **uvést do souladu** s § 30 stavebního zákona;
 - **do znění 8. odrážky vložit** za text „na základě individuálního posouzení“ text „a u pozemku parc. č. 199/27, k. ú. Davle, i bez tohoto posouzení“ a **formulovat** ji tak, aby bylo zřejmé, pro jakou stavbu se stavební pozemek vymezuje.
- VP*26. Z podmínek prostorového uspořádání regulativů plochy SC „plochy smíšené obytné – v centrech měst“ vypustit plochu pozemků parc. č. 74, st. 8/1 a st. 8/2 (areál Vltavanka) pro výstavbu nové radnice a plochu pozemků parc. č. 27/14, 1044, st. 55/1 a st. 55/4 (veřejné obecní záchodky a okolí) vše v k. ú. Davle. [určený zastupitel]**
- VP*27. K textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Davle připojit „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Davle“ a „Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Davle po veřejném projednání“ a v textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Davle uvést, jak byly splněny.**

* * *

V Davli dne 9. února 2022

Za pořizovatele změny č. 2 ÚP Davle:

Ing. Ladislav Vich
výkonný pořizovatel
PRISVICH, s.r.o.



PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4
IČ: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956

Mgr. Jiří Prokůpek
starosta městyse

Vymezení plochy BX3

