

# ODŮVODNĚNÍ



**Obsah textové části:**

<b>1</b>	<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ A DŮVODY ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>6</b>
2.1	Soulad s Politikou územního rozvoje .....	6
2.2	Soulad se ZÚR Středočeského kraje.....	10
<b>3</b>	<b>SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>	<b>12</b>
	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	12
<b>6</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....</b>	<b>19</b>
7.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	19
7.2	Zdůvodnění navržené koncepce rozvoje území a ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	19
7.3	Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	20
7.3.1	Zdůvodnění vymezení a řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v rámci Změny č.2 .....	20
7.3.2	Zdůvodnění řešení systému sídelní zeleně .....	25
7.4	Zdůvodnění řešení dopravy.....	25
7.5	Zdůvodnění řešení technické infrastruktury .....	27
7.5.1	Zásobování elektrickou energií .....	27
7.5.2	Spoje .....	27
7.5.3	Zásobování plynem .....	27
7.5.4	Zásobování vodou .....	27
7.5.5	Odvedení a čištění odpadních vod .....	27
7.5.6	Zajištění požární vody.....	27
7.6	Zdůvodnění řešení občanského vybavení a veřejných prostranství .....	28
7.7	Zdůvodnění navržené koncepce uspořádání krajiny .....	28
7.7.1	Koncepce uspořádání krajiny .....	28
7.7.2	Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability .....	31
7.8	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	39
7.9	Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření .....	43
7.9.1	Obecné principy uplatněné ve Změně č.2 ÚP Davle.....	43
7.9.2	Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění .....	43
7.9.3	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	44
7.10	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	46
7.11	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	46
7.12	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	47
<b>8</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....</b>	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>49</b>

<b>10 SPLNĚNÍ POKYŇŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP DAVLE PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ.....</b>	<b>49</b>
<b>11 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....</b>	<b>52</b>
11.1 Zemědělský půdní fond.....	52
11.2 Pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	57
11.2.1 Lesní pozemky v nezastavěném území .....	58
11.2.2 Individuální rekreace a lesní pozemky .....	58
11.2.3 Lesní pozemky v zastavěném území – návrh záboru lesních pozemků.....	58
<b>12 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....</b>	<b>60</b>
<b>13 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>60</b>
<b>14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>60</b>

**Schémata vložená v textu Odůvodnění:**

- Schéma cyklistické dopravy
- Schéma ÚSES

**Textové přílohy Odůvodnění**

- Text s vyznačením provedených změn

**Obsah výkresové části odůvodnění**

O1Z2	Koordinační výkres .....	1 : 5 000
O2Z2	Předpokládané zábory půdního fondu.....	1 : 5 000

*Vysvětlivky:*

<i>DO</i>	<i>dotčený orgán státní správy</i>	<i>SZ</i>	<i>stavební zákon, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů</i>
<i>k.ú.</i>	<i>katastrální území</i>		
<i>LBC</i>	<i>lokální biocentrum</i>		
<i>LBK</i>	<i>lokální biokoridor</i>		
<i>LPF</i>	<i>lesní půdní fond</i>		
<i>FVE</i>	<i>fotovoltaická elektrárna</i>	<i>TS</i>	<i>trafostanice</i>
<i>Q100</i>	<i>záplavové území („stoletá voda“)</i>	<i>ÚP</i>	<i>územní plán</i>
<i>PÚR ČR</i>	<i>Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1, 2 a 3</i>	<i>ÚPD</i>	<i>územně plánovací dokumentace</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>	<i>ÚS</i>	<i>územní studie</i>
<i>PÚUP</i>	<i>Zpráva o uplatňování územního plánu</i>	<i>ÚSES</i>	<i>územní systém ekologické stability</i>
<i>RD</i>	<i>rodinný dům</i>	<i>VTL</i>	<i>vysokotlaký (plynovod)</i>
<i>RBC</i>	<i>regionální biocentrum</i>	<i>VN</i>	<i>vysoké napětí</i>
<i>RBK</i>	<i>regionální biokoridor</i>	<i>VVN</i>	<i>velmi vysoké napětí</i>
<i>regulativy</i>	<i>podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití</i>	<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
		<i>ZÚR</i>	<i>Zásady územního rozvoje Středočeského kraje</i>
		<i>ZUÚP</i>	<i>Zpráva o uplatňování územního plánu</i>

## **1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ A DŮVODY ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Územní plán Davle byl vydán Zastupitelstvem městyse Davle jako opatření obecné povahy č.1/2010 dne 7.10.2010. Změna č. 1 ÚP Davle byla vydána 19.3. 2012 jako opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP.

Tato Změna č. 2 je zpracována na základě Pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 2 územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu (dále též ZÚÚP) Davle schválené Zastupitelstvem městyse Davle dne 22.9.2016.

Změna č. 2 ÚP Davle navazuje na úplné znění Územního plánu Davle po jeho Změně č. 1 – zpracováno 2012.

Společné jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Davle z července 2018, vystaveném k veřejnému nahlédnutí od 14. srpna 2018 do 27. září 2018, se uskutečnilo dne 28. srpna 2018 od 10:00 hodin v zasedací místnosti Úřadu městyse Davle, Na Náměstí 63, Davle. Pořizovatel, Úřad městyse Davle, ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou městyse Mgr. Jiřím Prokúpkem (dále jen „určený zastupitel“), vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Davle (dále také jen „návrh změny č.2 ÚP Davle“) ve fázi tzv. „společného jednání“. Na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu změny č.2 ÚP Davle z 07/2018 ve fázi společného jednání, výsledků dohádovacích jednání, řešení rozporů a stanoviska nadřízeného orgánu, učinil pořizovatel závěry, uvedené ve „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Davle“, a zpracoval „Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Davle po společném jednání“, podle kterých byl návrh změny č.2 ÚP Davle před veřejným projednáním projektantem upraven v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou městyse Mgr. Jiřím Prokúpkem, 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 uplatněná 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 stanovil pro jeho podstatnou úpravu, před opakovaným veřejným projednáním podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pokyny. Podstatná úprava se týká zejména vymezení prvků ÚSES a regulativů ploch s rozdílným způsobem využití.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou městyse Mgr. Jiřím Prokúpkem, podle § 53 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.2 územního plánu Davle z dubna 2022 (dále také jen „návrh Změny č.2“), konaného dne 23.června 2022, a uplatněná stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k opakovaném veřejném projednání tak, jak je uvedeno ve „Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Davle“, a stanovil pro jeho nepodstatnou úpravu před vydáním Zastupitelstvem městyse Davle pokyny.

## **2 SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

### **2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje**

Změna č.2 Územního plánu je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-5, závazném od 1.9.2021.

Řešené území je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, Úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto oblast se však nevztahují k územním plánům jednotlivých obcí.

Změna č.2 Územního plánu Davle je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (32) PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1, 2 a 3.

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č.2 Územního plánu Davle respektuje všechny hodnoty území, převzaté z ÚAP ORP Černošice. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání byly v územním plánu stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

*14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Kvalitní zemědělská půda i ekologické funkce krajiny jsou chráněny v maximální možné míře. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je řádně zdůvodněna. Nenacházejí se na chráněných půdách TO1 ani TO2. V rámci Změny č.2 byla část zastavitelných ploch o rozloze 2,3 ha navracena do zemědělského půdního fondu.

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Na území městyse se nevyskytují lokality s výraznou sociální segregací. Územní plán a Změna č.2 nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit. Nové zastavitelné plochy navržené Změnou č. 2, jsou navržené v návaznosti na zastavěné území. Podmínkou realizace zástavby je vybudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury, územní plán vytváří i podmínky pro vznik nové vybavenosti a veřejných prostranství.

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné*

*zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č.2 Územního plánu Davle zohlednila jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení vytváří podmínky pro zachování kvality života obyvatel, řešení je komplexní a kromě zastavěného území se zabývá i krajinou.

*16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Změna č.2 Územního plánu Davle zohledňuje širší souvislosti rozvoje území.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Územní plán stabilizuje stávající plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity. Předmětem Změny č.2 ÚP nebylo vymezení zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí.

*(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Změna č.2 Územního plánu Davle nemá vliv na význam městyse v sídelní struktuře.

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Předmětem změny nebyl návrh využití brownfields. V průběhu projednání Změny č.2 byla zařazena mezi plochy změn i plocha přestavby, a to revitalizace areálu chátrající bývalé restaurace U Topolů v Sázavě.

*(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č.2 Územního plánu Davle vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability zapracováním reálného průběhu regionálních a nadregionálních prvků ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací. Ke zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny přispívá vymezením plochy pro realizaci poldru.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Osídlení v prostoru městyse Davle je poměrně intenzivní. Nové zastavitelné plochy nepředstavují možnost srůstání sídel. Změna č.2 územního plánu nevytváří ani žádné bariéry v území.

*(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Davle se nenachází v území, ve kterém je krajina negativně poznamenána lidskou činností, přesto Územní plán a jeho změny chrání krajinu v maximální míře před zastavěním a vytváří podmínky pro doplnění ploch zeleně jak v sídlech, tak v krajině.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Území je atraktivní jak pro turistiku a cykloturistiku, tak pro pobytovou rekreaci. Změna č.2 Územního plánu Davle aktualizovala turistické a cykloturistické trasy.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.*

Území Davle je dobře dostupné železniční i silniční dopravou). Změna č. 2 ÚP nijak nezhorší prostupnost krajiny a nepřispěje ke fragmentaci krajiny.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Davle má dobře fungující veřejnou dopravu (autobusovou i železniční).



*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou navrženy v klidných lokalitách bez negativních vlivů na životní prostředí. V území nedochází dlouhodobě k překračování imisních limitů. Změna č.2 ÚP nenavrhuje žádné záměry, které by byly zdrojem zhoršení životního prostředí.

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Koncepce likvidace dešťových vod včetně preference vsakování je navržena v územním plánu. Změna č.2 ÚP tuto koncepci nemění.

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Změna č.2 ÚP respektuje záplavové území Q<sub>100</sub> Vltavy, Sázavy a Bojovského potoka, včetně aktivní zóny.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Davle leží v území, kde je zajištěna odpovídající dopravní a technická infrastruktura z hlediska širších vazeb. Navržené zastavitelné plochy lze napojit na sítě dopravní a technické infrastruktury.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.*

Zastavitelné plochy navržené Změnou č.2 jsou navrženy s ohledem na možnost jejich napojení na technickou a dopravní infrastrukturu i kapacity občanského vybavení. Vyšší vybavenost je pak k dispozici v blízké Praze.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.*

Změna č.2 Územního plánu aktualizovala (do plánu doplnila) účelové cesty v krajině.

(30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Koncepci zásobování vodou a likvidaci odpadních vod řešil již Územní plán Davle. Změnou č.2 ÚP se na této koncepci nic nemění. Zpříšňují se požadavky na likvidaci odpadních vod u staveb pro rodinnou rekreaci.

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Tato priorita se nedotýká zpracování Změny č.2 ÚP.

## **2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje**

Městys Davle leží v území, pro které jsou vydány ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, 2, 7 a 6. Změna č.2 ÚP Davle je v souladu se ZÚR SK v aktuálním znění.

Pro území městyse Davle ze ZÚR Stč. kraje vyplynul pro Změnu č.2 požadavek na zpřesnění veřejně prospěšných opatření - regionálních a nadregionálních prvků ÚSES, které bylo provedeno (viz kap. 7.7.2. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability). Jedná se o:

- nadregionální biokoridor VPO: NRBK 59 (Údolí Vltavy – Štěchovice)
- nadregionální biocentrum VPO: RBC 539163 (Davle)
- regionální biokoridor VPO: RBK 1202 (V Dešínách – K 59).

Dále ZÚR Stč. kraje stanovuje k řešení další níže uvedené požadavky:

- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny*

Potřeba vymezení zastavitelných ploch byla prověřena (viz kap. 8 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch).

Městys má vyhovující veřejnou infrastrukturu a ZUÚP v rámci Změny č.2 ÚP Davle nepožadovala vymezení nových ploch pro veřejnou infrastrukturu.

V rámci Změny č.2 ÚP Davle byly aktualizovány limity využití území.

- navrhnout cyklistickou dopravu v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje;  
Cyklotrasy na území Davle jsou v souladu s Generelem zakresleny v Koordinačním výkrese.
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území (krajinný typ v řešeném území je R04 – krajina rekreační) - ZÚR pro ni stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
  - a) zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
  - b) zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
  - c) změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál.

Území městyse Davle má dobré předpoklady pro realizaci každodenní a víkendové rekreace. Územní plán k tomu přispívá tím, že vymezuje pěší i cyklistické turistické trasy. V rámci Změny č.2 ÚP Davle byly tyto trasy aktualizovány. ÚP Davle počítá s nepobytovou rekreační funkcí ve smíšených krajinných plochách s indexem „r“. Tomu odpovídají regulativy těchto smíšených ploch v krajině.

Ke snižování znečištění vod může přispět nově stanovená podmínka u ploch staveb pro rodinnou rekreaci specifickou RI1 a RI3, která stanoví, že „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). U ploch RI2 (plochy v blízkosti lokalit NATURA) se vylučují domovní čistírny odpadních vod a pokud není možné napojení na kanalizaci, přípouštějí se pouze jímky na vyvážení) viz kap. f.1).

Změny navržené v rámci Změny č.2 ÚP Davle jsou takového rázu, že nesníží výrazněji rekreační potenciál krajiny. Jedná se zejména o několik menších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území nebo dříve vymezené zastavitelné plochy.

### **3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Změna č.2 Územního plánu Davle je zpracována v souladu zejména s těmito cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona:

- Změna č.2 ÚP Davle vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Potřeba změny vyplynula ze Zprávy o uplatňování, která komplexním způsobem posoudila funkčnost územního plánu z hlediska všech tří pilířů udržitelného rozvoje. Jsou tedy zohledněna hlediska přírodní – nové vymezení ÚSES, ochrana zemědělské půdy a lesa, prověření správného vymezení záplavových území aktivní zóny Vltavy, hlediska ekonomická i sociální – zájem o výstavbu pro bydlení v blízkosti hl. m. Prahy. Doplnění několika nepřilíš rozlehlých nových ploch pro výstavbu z hlediska celkové vyváženosti udržitelného rozvoje nepředstavuje její ohrožení.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. Projektant s pořizovatelem i zástupci městyse posoudili několik desítek požadavků soukromých subjektů na vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnotili, které plochy budou dále prověřovány při pořizování Změny č.2 Územního plánu Davle. Přitom byly vzaty v úvahu právě veřejné zájmy, tj. zájmy ochrany přírody krajiny, zájem

využívat efektivně veřejnou infrastrukturu (nové zastavitelné plochy navrhovat tak, aby bylo co nejjednodušší jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu).

- Územní plán Davle chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Přírodní, kulturní i civilizační hodnoty území jsou územně chráněny zejména limity využití území. Tyto limity byly převzaty v aktuální podobě z ÚAP ORP Černošice a byly návrhem Změny č.2 ÚP Davle respektovány.
- V územním plánu městyse je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Změna č.2 tuto koncepci nenarušuje.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Změna č.2 akceptuje podmínky stanovené platným územním plánem z hlediska funkčního a prostorového uspořádání.

#### **4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

Při zpracování a pořizování Změny č.2 Územního plánu Davle bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Změna č.2 Územního plánu Davle se vzhledem ke svému rozsahu týká jen některých zvláštních předpisů, zejména je v souladu:

- **se zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění**
  - Změna č.2 ÚP Davle respektuje tento právní předpis a dílčí změny řešené touto dokumentací nemají vliv na záležitosti řešené tímto zákonem.
  - Územní plán respektuje požadavky VUUS – viz kapitola e.6) výroku.

#### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Do správního území městyse zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: – jev 082 (Ochranná pásma komunikačního vedení Ministerstva obrany) – jev 103 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Celé území městyse Davle leží v ochranném pásmu radaru letiště Kbely. Ochranné pásmo komunikačního vedení MO zasahuje východní polovinu území městyse Davle, což je patrné z Koordinačního výkresu.

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. Podmínka je zapracována do textu Výroku územního plánu (kap. e.6 Požadavky obrany a bezpečnosti státu) a do Koordináčního výkresu.

**- s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací**

- orgán ochrany veřejného zdraví, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, požaduje ve vyjádření čj. KHSSC 23440/2016 ze dne 27. května 2016, uplatněným k návrhu Zprávy, provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby ploch Z2-17, Z2-8, Z2-1 a Z2-13 hlukem ze silnice II/104, na straně přivrácené k této komunikaci, za účelem prokázání dodržení hygienických limitů hluku
- pro plochy zastavitelné plochy Z42 (požadavek Z2-8 - bydlení) Z34e (požadavek Z2-1- bydlení) byla uvedena podmínka uvedena ve výroku – ve specifických podmínkách pro využití zastavitelných ploch
- u požadavku Z2-17 je ve výrokové části doplněno do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití typu BV - Bydlení - v rodinných domech – venkovské, že podmínkou využití pozemku 197/17 k.ú. Sázava u Davle je provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104, na straně přivrácené k této komunikaci, za účelem prokázání dodržení hygienických limitů hluku
- u požadavku Z2-13 se jedná o úpravu vymezení trasy nadregionálního biokoridoru; biokoridor kolmo kříží silnici; jiné řešení zde není možné
- na základě pokynu pořizovatele po společném jednání byla u následujících ploch doplněna podmínka provést v dalším stupni dokumentace prokázání splnění hlukových hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru při umístování staveb pro bydlení: Z01, Z02 (z provozu na stávající silnici III/1021), Z17b (z provozu na stávající silnici II/102), Z20a, Z21a, Z23 (z provozu na stávající silnici III/1021 a navrhované přeložce silnice III/1021 v zastavitelné ploše Z19), Z24 a Z29 (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
- na základě pokynu pořizovatele po společném jednání byla u plochy Z19 stanovena 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

- s vyhláškou č.246/2001 Sb., v platném znění o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), a s ČSN 73 0873 o požární bezpečnosti staveb

- Řešení požadavků požární ochrany

*Požadavky jsou doplněny do výroku, do kapitoly d.2.6) Zajištění požární vody a do kapitoly d1) Dopravní infrastruktury - Místní komunikace,*

- Městys má svoji jednotku sboru dobrovolných hasičů napojenou na IZS – zbrojnice jsou umístěny v Davli v objektu vedle hřiště (Školní 189) a ve Sloupu (Družstevní 21). Plánovaná je nová hasičská zbrojnice Na Račanech v areálu vodojemu st. 955, k.ú. Davle.
- U nově navrhovaných lokalit bude zajištěno dostatečné zásobování požární vodou a dopravní napojení umožňující přístup hasičské techniky.
- Ke všem zastavitelným plochám jsou navrženy přístupové komunikace pro možnost zásahu požárních jednotek.
- U stávající zástavby je zabezpečení požární vodou realizováno pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a z místních vodních toků a ploch podle platného plánu Zdrojů požární vody ve Středočeském kraji.
- Projektové dokumentace vodovodu v jednotlivých lokalitách nové zástavby budou zpracovány ve smyslu příslušných norem (ČSN 755401, ČSN 730873), z nichž vyplývá i rozmístění požárních hydrantů na vodovodních řadech.
- Požadavky na vnější odběrní místa požární vody se vyhodnotí pro jednotlivé požární úseky objektů, otevřených technologických zařízení a volných skládek. Za rozhodující se považuje případ s nejvyššími nároky na zásobování požární vodou.

*Podrobné požárně-bezpečnostní řešení staveb je dle příslušných právních předpisů součástí navazujících projektových dokumentací (např. Vyhl. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření v platném znění, Vyhl. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění a Vyhl. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, v platném znění).*

- s vyhláškou č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a s § 19 odst. 1 písm. k) stavebního zákona

- Řešení místa ukrytí

- V případě předpokládaných mimořádných událostí (průmyslová havárie, havárie cisterny s nebezpečným odpadem na železnici nebo silnici) je počítáno s evakuací obyvatelstva do sportovní haly při základní škole.
- U nových rozvojových obytných lokalit budou podmínky pro ukrytí obyvatelstva v těchto lokalitách řešeny v konkrétních rozhodnutích o umístění stavby a stavebních povoleních dle stavebního zákona.

- Vymezení záplavové a ohrožené oblasti

- Městys má zpracovaný Povodňový plán (aktualizace 2015).
- Území městyse Davle se nachází v prostoru ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní (vodní dílo Orlík a Slapy).
- Do řešeného území zasahuje záplavové území Q100 Vltavy, Sázavy a

- Bojovského potoka, včetně aktivní zóny.
- Změna č.2 ÚP Davle nevymezuje v záplavovém území žádné plochy pro výstavbu.
- Pro plochu Z17b vymezenou v platném ÚP Davle, stanovuje Změna č.2 ÚP Davle podmínku respektovat záplavové území Vltavy, které zasahuje její východní část, a umísťovat nadzemní stavby pouze za předpokladu, že nebudou zaplavovány při Q100 (stoletou vodou).
- Příjem evakuovaných osob
  - Postup při evakuaci obyvatelstva je součástí podrobnějších zpracovaných dokumentů (Povodňový plán městyse Davle).
  - Podle Povodňového plánu je místem pro evakuaci obyvatel sportovní hala při základní škole.
  - S vymezením nových ploch určených pro evakuaci obyvatel se nepočítá.
- Místa pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci
  - V řešeném území se nenacházejí zvláštní sklady materiálu civilní ochrany.
  - V případě humanitární pomoci bude materiál skladován dle rozsahu ve veřejných budovách (úřad městyse, základní a mateřská škola), požární zbrojnice, sklad parc.č. 955, k.ú. Davle.
- Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek
  - V případě mimořádné události se nepočítá s uskladněním nebezpečných látek v rámci současně zastavěného a zastavitelného území městyse.
- Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
  - Na území městyse nejsou skladovány nebezpečné látky.
- Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
  - Záchranné likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace budou u menších havárií zajišťovány zásahy Integrovaného záchranného systému (včetně místního), který je vybaven potřebnou technikou.
  - U havárií většího rozsahu nebo v případě úniku zvláště nebezpečných látek budou práce zajišťovány pomocí armády a Integrovaného záchranného systému.
- Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
  - V případě havárie na jednom ze zdrojů je možné dočasně nahradit dodávku využitím ostatních zdrojů při současném předpokládaném snížení celkové spotřeby vody. V případě rozsáhlejší havárie na zdrojích nebo přivaděčích zajišťuje provozovatel vodovodní sítě zásobování obyvatel pitnou vodou prostřednictvím cisteren.
  - Přednostně bude řešeno zásobování zdravotnických zařízení a zařízení sociální péče. Cisterny jsou umísťovány na veřejných prostranstvích (parkovištích, komunikacích), tak aby byly pro obyvatele dostupné a zároveň neznemožňovaly provoz v městyse.
  - Elektrorozvodná síť městyse je propojena tak, aby bylo při dílčích výpadcích umožněno zásobování obyvatel z jiného neporušeného přívodu. V případě

rozsáhlejšího výpadku bude pro obyvatelstvo přerušena dodávka elektrické energie. Důležité objekty budou zásobovány elektrickou energií ze záložních zdrojů.

- Systém varování obyvatelstva
  - Varování a vyrozumění obyvatelstva je prováděno prostřednictvím jednotného systému varování a vyrozumění - sirén. Varování a vyrozumění obyvatel je doplněno dalšími prostředky (dle místních podmínek rozhlasem, Internetem – www stránky, Facebookem, mobilní aplikací, megafonem, krizovými telefony a spojkami).
- **se zákonem č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění**
  - územní plán akceptuje poddolovanou plochu č. 2100 Davle (dle evidence České geologické služby – Geofondu), po těžbě radioaktivních surovin
  - plocha je v grafické i textové části zaznamenána včetně informace o nutnosti báňského posudku a postupu podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ v případě ev. záměru realizace staveb na tomto území
- **se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících, zákonů, v platném znění**
  - viz kapitola 6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- **se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění a s vyhláškou č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu**
  - viz kapitola 12. tohoto Odůvodnění, kde se zdůvodňuje vymezení nových zastavitelných ploch i přístup k ochraně PUPFL
- **se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění a se zákonem č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, v platném znění**
  - územní plán respektuje ochranná pásma energetických zařízení
- **se zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění**
  - Změna č.2 ÚP Davle respektuje tento právní předpis a dílčí změny řešené touto dokumentací nemají vliv na záležitosti řešené tímto zákonem.
- Územní plán respektuje požadavky VUUS – viz kapitola e.6) výroku.



## **6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Na základě uplatněného stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Davle, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 069243/2016/KUSK ze dne 2. června 2016, se v souladu s § 47 odst. 3 stavebního zákona, požadují pokyny pro zpracování návrhu změny č.2 ÚP Davle **zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č.2 Územního plánu Davle na udržitelný rozvoj území**, tj. vyhodnocení vlivů návrhu Změny č.2 na zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad včetně „Vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti“, protože orgán ochrany přírody významný vliv změny č.2 na evropsky významné lokality nevyloučil. Důvodem požadavku zpracování vyhodnocení SEA byly především **plochy bydlení, rekreace a plocha pro umístění agrofarmy**, které měly být prověřeny ve Změně č.2 ÚP Davle.

14.12.2016 proběhlo na Krajském úřadě, odboru životního prostředí a zemědělství, jednání, kdy zástupci městyse a projektant vyjádřili vůli omezit rozsah dílčích změn, které vyvolaly obavu z možného negativního vlivu na životní prostředí a z významného vlivu na evropsky významné lokality. Na tomto jednání bylo dosaženo dohody o omezení rozsahu změn, v záležitostech bydlení, rekreace a agrofarmy.

### **Změna č.2 ÚP Davle navrhovala ve versi před společným jednáním:**

- **plochy bydlení** – návrh ploch bydlení v 7 lokalitách, kde lze celkem realizovat cca 14 RD. Je to výrazné zmenšení rozsahu oproti požadavkům uvedeným ve ZUÚP.
- **plochy staveb pro rodinnou rekreaci** – pro plochy na Sázavě v blízkosti lokality NATURA, kde je výjimečný zájem na ochraně kvality vody v řece, byly doplněny regulativy, které by měly vyloučit využívání domovních čistíren odpadních vod a v případě, že zde není možné napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, řešit likvidaci odpadních vod výlučně jímkami na vyvážení.
- **plochy staveb pro rodinnou rekreaci** – návrh změny č.2 ÚP Davle navrhuje rozšíření těchto ploch ve dvou specifických případech:
  - plocha Z44 Pod Suchým Vrchem - jedná se o pozemek pro jednu chatu, je to ostatní plocha, na které kdysi chata stávala, nebyla však zapsána do katastru nemovitostí,
  - plocha Z37 - dvě zahrady u cesty k chatové lokalitě Na Zástrovské. V sousedství je třetí zahrada se stávající chatou. Byla vytvořena nová kategorie ploch RI3 – se specifickými prostorovými regulativy. V ploše Z37 bude možné umístit jen 2 stavby pro rodinnou rekreaci celkem.
- **agrofarma Nad Kopanskou**

Potřeba vymežit tuto plochu vyplývá ze zájmu majitele pozemku zřídit v této lokalitě rodinnou agrofarmu s chovem hospodářského zvířectva.  
Byla vymezena zastavitelná plocha VZ1 (plocha pro zemědělskou výrobu – specifickou) o rozloze 0,49 ha pro záměr agrofarmy s řadou podmínek, a to na části pozemku 342/25 - viz kapitola f.1) výroku.

Tyto podmínky omezují zejména možnost výstavby samostatných staveb pro bydlení (byty spojené s hlavním a přípustným využitím (max. 3 b.j. v rámci celé plochy) a vylučují možnost zřízení porážky dobytka.

Prostorové podmínky stanovují maximální procento zastavění plochy stavbami 15%, charakter zástavby se požaduje venkovský, maximální výška staveb 7m.

Na základě výsledků tohoto jednání (14.12.2016 proběhlo na Krajském úřadě, odboru životního prostředí a zemědělství) není součástí dokumentace návrhu Změny č.2 ÚP Davle Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Změna č.2 ÚP Davle byla předložena k veřejnému projednání 23. listopadu 2020 a 23.června 2022 k opakovanému veřejnému projednání. Rozsah a způsob využití nově navrhovaných zastavitelných ploch ani další prvky návrhu se z hlediska jejich možného vlivu na životní prostředí a plochy NATURA nezměnily.

Dne 9.5.2022 bylo doručeno stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje čj. 040848/2022/KUSK ze dne 4. 5. 2022, kterým bylo sděleno, že u podstatně upraveného návrhu změny č.2 ÚP Davle je vyloučen významný vliv na NATURA 2000, a dále, že není požadováno vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí (SEA), souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona.

## **7 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **7.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ). V rámci Změny č.2 bylo zastavěné území aktualizováno a byla do něj zahrnuta zástavba zrealizovaná od vydání Změny č.1 Územního plánu Davle.

Po veřejném projednání byla vypuštěna plocha Z05 – zastavěna. Dále byly zmenšeny zastavitelné plochy Z01, Z02, Z04, Z08 a Z13b, protože byly částečně zastavěny.

Na základě pokynu pořizovatele byl po veřejném projednání ze zastavěného území byl vyjmut 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).

Pozemek parc. č. st. 1159, k. ú. Davle, druhem zastavěná plocha a nádvoří, byl vymezen v souladu s § 58 odst. 1 stavebního zákona jako zastavěné území s využitím jako stabilizovaná plocha REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické – bez možnosti zvětšování (RI1-stav).

Zastavěné území je zakresleno ve výkresové části Změny č.2 a vykazuje stav **k 9.3.2022**.

### **7.2 Zdůvodnění navržené koncepce rozvoje území a ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Změnou č.2 není dotčena koncepce rozvoje území stanovená v platném územním plánu. Návrh územního plánu rozvíjí zejména obytnou funkci městyse a zachovává přírodní, urbanistické a kulturní hodnoty území, které činí městys přitažlivý právě pro bydlení.

#### **Přírodní hodnoty jsou na základě aktuálních ÚAP ORP Černošice a ÚAP SK upraveny:**

Na území městyse se vyskytují dvě evropsky významné lokality Natura:

CZ0213068 Dolní Sázava (Dolní tok Sázavy mezi ústím Blanice do Sázavy a ústím do Vltavy včetně jejích náhonů) – lokalita hořavky duhové (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevruba tupého (*Unio crassus*). Navrhovaná kategorie ochrany: PP přírodní památka. EVL přiléhá k řešenému území na pravém břehu Sázavy.

Návrh Změny č.2 ÚP Davle: Plocha na břehu Sázavy v blízkosti lokality NATURA (RI1) je přerážena do specifického druhu plochy s rozdílným způsobem využití RI2. Regulativy plochy z hlediska možností rozšiřování staveb jsou stejné jako u ploch RI a současně je u ploch RI2 uvedeno, že jediný možný způsob likvidace odpadních vod jsou jímky na vyvážení.

CZ0213802 V hladomoří - kontinentální opadavé křoviny; lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a v roklích; lokalita přástevníka kostivalového; panonské skalní trávničky; chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů; dubohabřiny asociace *Galio-Carpinetum*. Lokalita do řešeného území zasahuje okrajově, spíše se lehce dotýká hranice řešeného území na severovýchodním okraji k.ú. Sázava u Davle.

Na území městyse je evidován památný strom:

kód 103580 Dub u Davle (*Quercus robur* L.)

- Sázavská louka pod tratí k Pikovicím, parc.č. 201/43, k.ú. Sázava u Davle
- výška: 18 m, obvod 350 cm; ochranné pásmo ze zákona
- vyhlášen KNV Středočeského kraje dne 25.01.1983

Další dva památné stromy jsou ve Sloupu na pozemku p.č.176, a to Jasan ztepilý a tis červený, kód 106317.

Vyskytují se zde významné krajinné prvky ze zákona, kterými jsou zejména vodní plochy a toky, nivy a lesy.

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.

### **7.3 Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Návrhem Změny č.2 Územního plánu Davle není dotčena urbanistická koncepce navržená územním plánem. Navržené nové zastavitelné plochy jsou převážně nevelkého rozsahu a umístěné v návaznosti na stávající sídla (Z20b, Z21b, Z31b, Z31c, Z34e, Z39, Z42, a Z43). Povahu usedlostí roztroušených v krajině mají zastavitelné plochy Z37 (zahrady s možností výstavby staveb pro rodinnou rekreaci charakteru rodinných domů), Z38 (obnova usedlosti nad Račany) a Z41 (rodinná agrofarma nad Kopanskou). Roztroušené usedlosti jsou pro tuto krajinu typické. Je navržena jedna plocha přestavby, a to v lokalitě U Topolů v Sázavě. Areál bývalé restaurace by měl být využit pro specifické bydlení a rekreační vodní plochu, respektive přístav.

Celkový odhadovaný počet rodinných domů, které lze realizovat na plochách navržených pro bydlení Změnou č.2, je cca 15. Navíc je navržena plocha pro bydlení seniorů a v ploše přestavby U Topolů lze počítat s cca 15 – 20 byty.

#### **7.3.1 Zdůvodnění vymezení a řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v rámci Změny č.2**

Změna č.2 vymezila několik nových zastavitelných ploch, které jsou dále zdůvodněny. Byly označeny většinou čísly v řadě navazující na dříve vymezené plochy (po Změně č.1 bylo v ÚP Davle 36 zastavitelných ploch a žádná plocha přestavby).

Označení zastavitelných ploch je písmenem Z a pořadovým číslem (například Z29). V některých případech došlo v průběhu pořizování změn územního plánu a jeho změn k rozdělení zastavitelné plochy, protože podmínky pro jejich využití již nejsou homogenní a bylo třeba plochu rozdělit. Takové dílčí plochy jsou odlišeny malými písmeny (například 29a, 29b).

Některé nově vymezené plochy jsou rozšířením stávajících. Byly označeny jako plochy v sousedství a odlišeny opět malými písmeny (20b, 21b, 31b).

Některé zastavitelné plochy byly zastavěny a z územního plánu proto jako zastavitelné vypuštěny.

#### **Plocha Z01 „Nad Měchenicemi“**

- Pro plochu Z01, která již byla v územním plánu vymezena, byly doplněny podmínky, které zaručují dostatečnou šířku veřejných prostranství pro vedení místní komunikace Na Vyhlídce, to v souladu s dopravní studií LUCIDA s.r.o. z roku 2018. Důvodem je potřeba zachovat minimální uliční profil pro bezpečný pohyb automobilů i pěších.

### **Dílčí plochy Z20b, Z21b - Sloup - za silnicí**

#### **Jsou určeny pro Bydlení - v rodinných domech – venkovské.**

- Jsou rozšířením stávajících ploch, jejich rozloha celkem je 1,94 ha.
- Část původní plochy Z21 byla navrácena zpět do půdního fondu (1,53 ha), naopak byla plocha Z20 i Z21 směrem západním zvětšena (o 1,94 ha) v souladu s rozpracovanou územní studií.
- Změna tedy v této lokalitě zvětšuje plochy pro bydlení o 0,41 ha – to znamená, že zde lze realizovat cca o 4 RD více, než před změnou.
- Územní studie nebyla zaregistrována a řešení komunikací nebylo do ÚP zapracováno. Podmínka zpracování územní studie byla do Změny č.2 Územního plánu Davle proto vložena.
- Celá plocha zařazena do BV.
- Pro celou plochu Z20 se stanovují specifické podmínky:
  - Je nepřípustné dopravní napojení jednotlivých stavebních parcel na silnici III. třídy č.1021.
  - Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z21.
  - Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.
  - V plochách 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 plochách Z21.
- Pro celou plochu Z21 se stanovují specifické podmínky:
  - Je nepřípustné dopravní napojení jednotlivých stavebních parcel na silnici III. třídy č.1021.
  - Místní komunikace budou řešeny koordinovaně s řešením na ploše Z20.
  - Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.
  - V plochách 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.
- Zákaz napojování jednotlivých stavebních parcel přímo na silnici vyplývá z toho, že je žádoucí omezit počet křižovatek se silnicí (i výjezdů na silnici) na minimum a řešit obsluhu lokality například vybudováním souběžné místní komunikace.
- Požadavek na koordinaci využití veřejných prostranství vyplývá z toho, že by bylo vhodné, aby jedno prostranství mělo charakter návsi a na druhém bylo například dětské hřiště.
- Důvodem stanovení výše uvedených specifických podmínek, respektive požadavků, je možnost marného uplynutí lhůty pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti. Bez stanovení těchto podmínek by nebyla zajištěna dostatečná regulace využití ploch.
- V plochách Z20a a Z21a, které jsou blíže k silnici, 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.

### **Z31b - Sloup – jih - 0,10 ha**

#### **Plocha určena pro Bydlení – specifické – pro seniory**

- Plocha pro rozšíření pozemku Z31a.
- Majitelka má záměr vystavět zde areál “Bydlení pro seniory”, cca 50 malých bytových jednotek a zázemí. Jiná funkce bytových domů je dle regulativů nepřipustná. Podpořit vznik takové zařízení, které dosud v Davli není, se rozhodlo zastupitelstvo městyse.
- Pokud plocha bude využita pro bydlení v rodinných domech (v případě, že se bydlení pro seniory nebude realizovat), znamená rozšíření lokality o 0,1 ha možnost realizovat o 1 RD více, než před změnou.
- Stanovena řada specifických podmínek (viz kap. f.1).
- Přístup ze stávajících komunikací, které budou rozšířeny na minimálně 8m.

### **Z31c - Sloup – jih- 0,20ha**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Plocha pro rozšíření pozemku Z31a.
- Zájem o výstavbu rodinných domů.
- Podmínka: max. 2RD.
- Podmínka: vymezení veřejného prostranství na pozemku č.142/30 k.ú. Davle.
- Přístup ze stávajících komunikací, které budou rozšířeny na minimálně 8m.
- Navazuje na zastavěnou a zastavitelnou plochu.

### **Z32 - Sloup - Na Plazech – plocha v platném územním plánu**

- Pro plochu, která již byla v územním plánu vymezena, byla doplněna podmínka:
  - „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“. Důvodem je potřeba zachovat minimální uliční profil pro bezpečný pohyb automobilů i pěších.

### **Z34e - Sázava – Petrov – 0,37 ha**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Plocha na východním okraji Sázavy mezi zastavěnou a zastavitelnou plochou (Z34c) a okrajem nadregionálního biokoridoru.
- Podmínky:
  - Provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104
  - V ploše Z34e musí být respektován vodovodní přivaděč – v jeho trase je navržena plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená.
  - Plochu Z34e 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.
  - Na ploše Z34e mohou být umístěny max. 2 rodinné domy. Důvodem je to, že plocha má 3672m<sup>2</sup> a protáhlý tvar (šířka 23m), takže řešení přístupové komunikace pro tři domy by bylo nevhodné.

### **Z37 - chaty k Zástrovské – 0,47 ha**

#### **Plocha pro Rekreaci – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifickou - s předpokladem pro umístění staveb charakteru RD**

- Dvě zahrady u cesty k chatové lokalitě Na Zástrovské. V sousedství je třetí zahrada se stávající chatou.
- Byla vytvořena nová kategorie ploch RI3 – se specifickými prostorovými regulativy.
- Vzhledem k velkým pozemkům a snadné dopravní dostupnosti lokality je zde vyhověno požadavkům vlastníků na výstavbu větších staveb (až do 150m<sup>2</sup> zastavěné plochy).
- Podmínky:
  - V ploše Z37 bude možné umístit jen 2 stavby pro rodinnou rekreaci celkem.
  - 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 - samota nad Račany – 0,22 ha**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Plocha, kde dříve stávala zemědělská usedlost. Vlastník zde chce postavit rodinný dům.
- 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 – viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (BV – Bydlení v rodinných domech venkovské).

### **Z39 - Račany - Na Kopci - 0,16 ha**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Plocha na západním okraji Račan mezi stávající zástavbou a trasou biokoridoru.
- Stanoveny požadavky na respektování limitů: OP vodovodu 1,5m na obě strany a OP nadzemního elektrického vedení.
- Podmínky:
  - lze umístit pouze 1 RD,
  - přeložení vodovodního řádu DN 150 z VDJ Račana do VDJ Měchenice mimo zastavitelnou plochu Z39.

### **Z40a - návrh účelové komunikace K Borovíčku – 0,24 ha**

#### **Plocha pro Veřejné prostranství (PV)**

- Komunikace je nutná v souvislosti s budováním poldru. Bude využita i pro příjezd k rodinné agrofarmě (Z41).

### **Z40b - poldr K Borovíčku – 0,35 ha**

#### **Plocha pro Technickou infrastrukturu - specifickou - poldr**

- Potřeba výstavby poldru vyplývá ze snahy zdržet vodu v krajině a umožnit její vsakování.

#### **Z41 – Davle - agrofarma nad Kopanskou – 0,49 ha**

##### **Plocha pro Výrobu a skladování - zemědělskou výrobu – specifickou**

- Byla vymezena zastavitelná plocha VZ1 (plocha pro zemědělskou výrobu – specifickou) o rozloze cca 5 ha pro záměr agrofarmy s řadou podmínek, a to na části pozemku 342/25.
- Potřeba vymežit tuto plochu vyplývá ze zájmu majitele pozemku zřídít v této lokalitě rodinnou agrofarmu s chovem hospodářského zvířectva.
- Byty budou spojené s hlavním a přípustným využitím (max. 3 b.j. v rámci celé plochy); tyto bytové jednotky nesmí být umístěny v samostatných stavbách pro bydlení.
- Součet podlahových ploch bytů smí činit nejvýše jednu třetinu celkové podlahové plochy stavby, nejvýše však 300 m<sup>2</sup> celkem.
- Byly stanoveny specifické prostorové regulativy určující charakter zástavby.
- Nepřípustné je zřízení porážky dobytka.
- Problém přístupu k pozemkům bude z části řešit rekonstrukce účelové komunikace K Borovíčku.
- Musí být respektováno ochranné pásmo nadzemních elektrických vedení.
- Podmínkou výstavby bude též, že si stavebník vybuduje potřebnou infrastrukturu sám.

#### **Z42 - Sázava – východ - K Třešňovce – 0,43 ha**

##### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Plocha na východním okraji Sázavy mezi zastavitelnou plochou a okrajem nadregionálního biokoridoru.
- Podmínka – umístění max. 2 RD (na každém pozemku - na p.č.305/2 a p.č.305/3 k.ú. Sázava u Davle pouze 1RD).
- Podmínka: provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104.
- Na úkor pozemku 305/3 bude po jeho západním okraji vymezena stezka pro pěší o šířce min. 2m.
- Musí být respektováno pásmo 50m od okraje lesa a silnice II.tř.

#### **Z43 - Davle – Račany – u rybníčku – 0,68 ha**

##### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské a zeleň - soukromou a vyhrazenou v zastavěném území**

- Plocha není předmětem vyhodnocení záborů půdního fondu.
- Plocha je vymezena na zahradách.
- Přístup na pozemky je jednak ze sousedního pozemku vlastníka a jednak komunikací v majetku městyse.
- V návaznosti na vodní plochu je ponechána plocha zahrady – zeleně.
- 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 – 0,04 ha**

##### **Plocha Rekrece - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

- U plochy pod Suchým Vrchem se jedná o pozemek pro jednu chatu. Je to ostatní plocha, na které kdysi chata stávala, nebyla však zapsána do katastru nemovitostí.
- Podmínka: lze umístit pouze 1 stavbu pro rodinnou rekreaci.
- Musí být respektováno pásmo 50m od okraje lesa.



### **P01 - Sázava, U Topolů – 0.71 ha**

**Plocha bydlení – nízkopodlažní – specifické  
plocha vodní a vodohospodářská – specifická  
plocha zeleně - soukromé a vyhrazené – specifické  
plocha zeleně - soukromé a vyhrazené**

- Jedná se o plochu bývalé restaurace U Topolů, kde majitel uvažuje s vybudováním přístavu a v návaznosti na přístav s přestavbou bývalé restaurace a výstavbou několika specifických nízkopodlažních bytových nebo rodinných domů při ulici Jílovská
- Vzhledem k tomu, že plocha je v záplavovém území Q100 a část i v aktivní zóně záplavového území, jsou stanoveny specifické regulativy prostorového uspořádání.
- Prostorové uspořádání ovlivní i krajinářsky exponovaná poloha (viz kapitola f1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání).
- Rozhodování není podmíněno zápisem územní studie do evidence, ale je stanovena podmínka individuálního posouzení a odsouhlasení zastupitelstvem městysu Davle. Důvodem je pohledově exponovaná poloha v nivě řeky a plánovaná výstavba ve stabilizovaném obytném území.

### **7.3.2 Zdůvodnění řešení systému sídelní zeleně**

System sídelní zeleně není Změnou č.2 ÚP dotčen. Drobná změna je provedena v západní části Račan, kde byla stávající plocha soukromé majitelky p.č.468/1 k.ú. Davle přerazena z plochy veřejné zeleně do plochy smíšené obytné – venkovské. Městys nemá zájem na zřízení plochy veřejné zeleně na tomto pozemku. Změna byla provedena v souvislosti s řešením požadavku Z2-12.

### **7.4 Zdůvodnění řešení dopravy**

Změna č.2 ÚP Davle se řešení dopravy dotkla v těchto záležitostech:

- Ruší se územní rezerva pro přeložku silnice II/104 v pokračování nového mostu na Sázavě. Tato územní rezerva je Změnou č.2 Územního plánu Davle vypuštěna. Důvodem je to, že stavba se jeví velmi technicky i ekonomicky náročná a krajský investor s ní nepočítá (není ani v ZÚR SK v aktuálním znění).
- Do územního plánu bylo převzato podrobnější řešení místních komunikací z územních studií pro plochu Z01 nad Měchenicemi a pro plochu Z34b (nové označení). V těchto plochách již není podmínkou výstavby územní studie.
- Vypuštěn byl z územního plánu návrh místních komunikací v dosud nezastavěné lokalitě Z07a (nové označení) na Račanech a byla zde současně doplněna podmínka územní studie.
- Vypuštěny byly z územního plánu plochy pro veřejně prospěšné stavby místních komunikací v případě, že už byly realizovány (ve Sloupu a Na Balkáně).
- Pro výstavbu poldru je navržena rekonstrukce účelové komunikace k Borovíčku. Tato komunikace může být využita i pro přístup k navržené agrofarmě nad Kopanskou.
- Změna č.2 vytváří podmínky pro dostatečné prostorové parametry místních komunikací zejména v místech, kde je navržena nová obytná zástavba. U jednotlivých nových zastavitelných ploch je uvedena ve výroku podmínka vytvoření dostatečně širokého uličního profilu:
  - Z01 – „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.

- celá Z31 – Přístup ze stávajících komunikací, které budou rozšířeny na min.8m.
- Z31c – „Podmínkou je vymezení veřejného prostranství na pozemku 142/30 pro vedení pěší trasy a sítí technické infrastruktury.
- Z32 – „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“.
- Současně i v kapitole výroku d.1) Dopravní infrastruktura – Místní komunikace je nově doplněna obecná podmínka:“ Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, musí být 8m. Při jednosměrném provozu 6,5m (v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.) 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.
- Pro plochy Z20 a Z21 je uvedena podmínka, že není přípustné dopravní napojení jednotlivých stavebních parcel na silnici III. třídy č.1021, respektive na přeložku této silnice.
- V kapitole výroku d.1) Dopravní infrastruktura – Místní komunikace - je dále doplněna podmínka, týkající se přístupu požární techniky.
- Změna č.2 ruší navržené parkoviště v ploše Z24 na Sloupu pro jeho nereálnost.
- Změna č.2 připouští možnost vzniku rekreačního přístaviště v ploše P01 – U Topolů v Sázavě.
- Změna č.2 upřesňuje vymezení stávajících rekreačních přístavišť: na levém břehu Vltavy v Davli, u Sv. Kiliána a na Ostrově.
- Změna č.2 vymezila po veřejném projednání jako součást stabilizované plochy veřejného prostranství (PV- stav) v rozsahu dle Pasportu místních a veřejných účelových komunikací, pěšin a stezek městyse Davle pokračování veřejné účelové komunikace Nad Soutokem, na pozemcích parc. Č. 77/24 a p.č. 403/49, k. ú. Davle. Důvodem je potřeba zajištění přístupu k soukromým nemovitostem a uvedení územního plánu do souladu s uvedeným Pasportem.

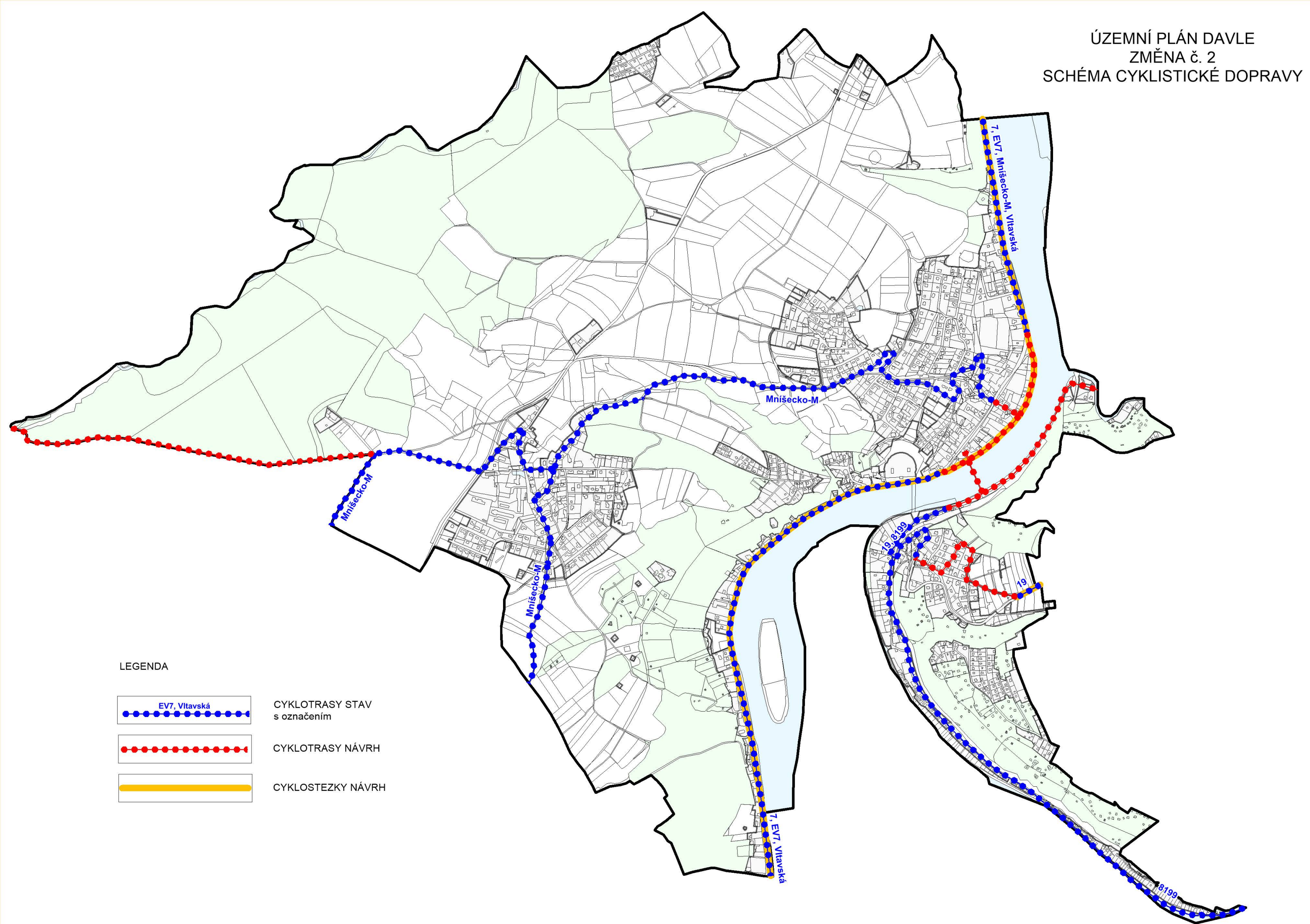
### **Železniční doprava**

- Změna č.2 Územního plánu Davle se železniční dopravy netýká.

### **Pěší a cyklistická doprava**

- Změna č.2 Územního plánu Davle aktualizovala stav i návrhy cyklistických tras a stezek na území městyse v souladu s Konceptí rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2017 – 2023
- Ve schématu cyklistické dopravy, které je vloženo do Odůvodnění, jsou provedeny drobné korekce z podnětu městyse, které reagují na místní terénní podmínky.
- Po veřejném projednání byla z územního plánu vypuštěna cyklostezka podél Bojovského potoka, a to z důvodu konfliktu se zájmy ochrany přírody.

ÚZEMNÍ PLÁN DAVLE  
ZMĚNA č. 2  
SCHÉMA CYKLISTICKÉ DOPRAVY



## **7.5 Zdůvodnění řešení technické infrastruktury**

Rozsahem nevelké nové zastavitelné plochy ve Sloupu, Račanech a na Sázavě lze řešit napojením na stávající nebo navržené sítě technické infrastruktury. Napojení agrofarmy nad Kopanskou a samoty na Račany bude individuální a musí být zajištěno z prostředků subjektů, které zde požadují možnost výstavby. Totéž platí i pro stavby rodinné rekreace u cesty k Zástrovské a pod Suchým vrchem.

### **7.5.1 Zásobování elektrickou energií**

Stav vedení byl aktualizován podle územně analytických podkladů ORP Černošice.

Pro zásobování elektrickou energií nových ploch pro bydlení a rodinnou rekreaci se počítá s využitím kapacity stávajících trafostanic, případně s posílením jejich příkonu.

Řešení zásobování agrofarmy nad Kopanskou a samoty nad Račany bude řešeno individuálně přivedením kabelu NN z TS Sloup nebo TS Kopanská.

### **7.5.2 Spoje**

Doplněné zastavitelné plochy ve Sloupu, Račanech a na Sázavě lze napojit na existující, popřípadě navržená uliční vedení. Stav vedení byl aktualizován podle územně analytických podkladů ORP Mělník.

### **7.5.3 Zásobování plynem**

Městys není plynofikován. Navržená koncepce zásobování plynem beze změny.

### **7.5.4 Zásobování vodou**

Doplněné zastavitelné plochy pro bydlení ve Sloupu, Račanech a na Sázavě lze napojit na existující, popřípadě navržená uliční vedení. Řešení zásobování pitnou vodou agrofarmy nad Kopanskou a samoty nad Račany bude individuální.

Stav vodovodů a ochranná pásma byla aktualizována podle územně analytických podkladů ORP Černošice a podle podkladů správce sítě. Jinak koncepce zásobování je beze změny.

### **7.5.5 Odvedení a čištění odpadních vod**

Doplněné zastavitelné plochy pro bydlení ve Sloupu, Račanech a na Sázavě lze napojit na existující, popřípadě navržená uliční vedení. Řešení likvidace odpadních vod agrofarmy nad Kopanskou a samoty nad Račany bude individuální.

Stav kanalizace byl aktualizován podle územně analytických podkladů ORP Černošice. Jinak koncepce odkanalizování je beze změny.

Ke snižování znečištění vod může přispět nově stanovená podmínka u ploch staveb pro rodinnou rekreaci specifickou RI1 a RI3, která stanoví, že „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). U ploch RI2 (plochy v blízkosti lokalit NATURA) se vylučují domovní čistírny odpadních vod a pokud není možné napojení na kanalizaci, přípouštějí se pouze jímky na vyvážení) viz kap. f.1).

### **7.5.6 Zajištění požární vody**

Odpovídá požadavkům vyhlášky 246/2006 Sb. v platném znění. Kapitola byla doplněna na základě požadavku ZUÚP.

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

- Ke všem zastavitelným plochám jsou navrženy přístupové komunikace pro možnost zásahu požárních jednotek.
- U stávající zástavby je zabezpečení požární vodou realizováno pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a z místních vodních toků a ploch.
- Projektové dokumentace vodovodu v jednotlivých lokalitách nové zástavby budou zpracovány ve smyslu příslušných norem (ČSN 755401, ČSN 730873), z nichž vyplývá i rozmístění požárních hydrantů na vodovodních řadech.
- Požadavky na vnější odběrní místa požární vody se vyhodnotí pro jednotlivé požární úseky objektů, otevřených technologických zařízení a volných skládek. Za rozhodující se považuje případ s nejvyššími nároky na zásobování požární vodou.

*Podrobné požárně-bezpečnostní řešení staveb je dle příslušných právních předpisů součástí navazujících projektových dokumentací (např. vyhl. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření v platném znění, Vyhl. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění a Vyhl. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, v platném znění).*

## **7.6 Zdůvodnění řešení občanského vybavení a veřejných prostranství**

Občanské vybavení:

- Koncepte občanského vybavení se nemění.

Veřejná prostranství:

- Koncepte veřejných prostranství se nemění.

## **7.7 Zdůvodnění navržené koncepce uspořádání krajiny**

### **7.7.1 Koncepce uspořádání krajiny**

#### **Přírodní hodnoty**

Řešené území leží na rozhraní Slapského bioregionu (1.20) a Posázavského bioregionu (1.22), ve fytogeografické oblasti Střední Povltaví (41) a spadá do geomorfologického celku Benešovská pahorkatina, podcelku Dobříšská pahorkatina, okrsků Mníšecká a Štěchovická pahorkatina.

Na území městyse se vyskytují dvě evropsky významné lokality Natura:

CZ0213068 Dolní Sázava (Dolní tok Sázavy mezi ústím Blanice do Sázavy a ústím do Vltavy včetně jejích náhonů) – lokalita hořavky duhové (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevruba tupého (*Unio crassus*). Navrhovaná kategorie ochrany: PP přírodní památka. EVL přiléhá k řešenému území na pravém břehu Sázavy.

Návrh: Plocha na břehu Sázavy v blízkosti lokality NATURA (RI1) je přeřazena do specifického druhu plochy s rozdílným způsobem využití RI2. Regulativy plochy z hlediska možností rozšiřování staveb jsou stejné jako u ploch RI a současně je u ploch RI2 uvedeno, že jediný možný způsob likvidace odpadních vod jsou jímky na vyvážení. (Viz. Záznam z jednání ve věci Změny č.2 ÚP Davle o požadavku zpracovat vyhodnocení NATURA a SEA ze dne 14.12.2016 na Krajském úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí).

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*. Lokalita do řešeného území zasahuje okrajově, spíše se lehce dotýká hranice řešeného území na severovýchodním okraji k.ú. Sázava u Davle.

Na území městyse jsou evidovány památné stromy:

kód 103580 Dub u Davle (*Quercus robur* L.)

- Sázavská louka pod tratí k Pikovicím, parc.č. 201/43, k.ú. Sázava u Davle
- výška: 18 m, obvod 350 cm; ochranné pásmo ze zákona
- vyhlášen KNV Středočeského kraje dne 25.01.1983

Další dva památné stromy jsou ve Sloupu na pozemku p.č.176, a to Jasan ztepilý a tis červený, kód 106317.

Vyskytují se zde významné krajinné prvky ze zákona, kterými jsou zejména vodní plochy a toky, nivy a lesy.

Změna č.2 ÚP Davle respektuje požadavky OOP MěÚ Černošice:

- zajištění ochrany vodních toků a jejich říčních niv zamezením odvodňování a zastavování údolních niv a likvidace přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky, aj.);
- respektování a zajištění ochrany stávajících lesů, a to rozsáhlých celků i drobných ostrůvků ve volné i zastavěné krajině.

Respektování územní studie krajiny ORP Černošice

- celé řešené území městyse Davle leží v „Krajině obytných letovisek“ dle ÚSK (viz výkres ÚSK B1a – cílové kvality krajiny, obytnost krajiny a rekreace);
- stanoveným cílem by mělo být dle ÚSK:
  - zobytnění chatových osad, vznik zahradních městeček
  - doplnění atributů bydlení a obytné krajiny
  - částečná redukce chat, hlavně podél lesa
  - nulový rozvoj, jen konverze
  - přístupnost napříč
  - nepřipustit navýšení zástavby
  - doplnit veřejná prostranství a občanské vybavení

Změna č.2 ÚP Davle je v souladu s těmito cíli.

- ÚSK ve výkresu B1d – cílové kvality krajiny, voda v krajině vymezuje krajiny:
  - C Břežanská savana - oblast Libřice  
Otevřená zemědělská krajina, ve které je voda vzácností, protože tu málo prší a veškerá voda odtud odtéká, a podle toho je tu s vodou nakládáno.
  - O harmonická vlhká krajina rozvodí Vltavy a Berounky - levý břeh Vltavy  
Harmonická kulturní krajina s vysokým podílem lesů, pastvin, luk a sadů, členěná hustou sítí prvků liniové zeleně, s četnými soustavami malých vodních nádrží a mokřadů v údolích potoků, které chrání obce na ústí potoků do Vltavy před přívalovými povodněmi.
  - Q Pražská středomořská krajina - pravý břeh Sázavy  
Harmonická kulturní krajina odpovědně hospodařící s omezenými zdroji vody, vhodně adaptovaná na nižší úhrny srážek a sucho.

- ÚSK ve výkresu B3b – ÚSES navrhuje řešení, které bylo obsaženo i v dokumentaci Změny č.2 ÚP Davle k veřejnému projednání. V tomto návrhu je podstatné vytvoření obchvatu zastavěného území na levém břehu Vltavy pro průchod NRBK K59 (v dokumentaci pro veřejné projednání Změny č.2 ÚP Davle to byl LBK 237 v šíři NRBK). Bohužel toto řešení není plně v souladu s platnými ZÚR SK, a proto jej bude možné do Územního plánu Davle zapracovat až po vydání Aktualizace č.3 ZÚR SK, které jej obsahují. Z hlediska lokálního ÚSES je Změna č.2 ÚP Davle v souladu s ÚSK.
- ÚSK ve výkresu B3c navrhuje „Plochy určené k zatravnění“  
Změna územního plánu č.2 se těchto ploch týká jen v prostoru ploch Z31a, b, c. S orgánem ochrany přírody ORP Černošice byly již v rámci veřejného projednání Změny č.2 ÚP Davle souhlasně projednány.
- ÚSK ve výkresu B3c navrhuje „Potenciální nivu“  
Změna územního plánu č.2 se těchto ploch týká jen v prostoru plochy přestavby P01, pro kterou jsou navrženy regulativy, které respektují polohu v záplavovém území a s orgánem ochrany přírody ORP Černošice byly již v rámci veřejného projednání Změny č.2 ÚP Davle souhlasně projednány.
- ÚSK ve výkresu B3d navrhuje „Plochy harmonické zemědělské krajiny“  
Jsou do nich zařazeny všechny zemědělské plochy vymezené v ÚP Davle. Také z hlediska řešení ploch PUPFL je ÚP Davle v souladu s ÚSK.
- ÚSK ve výkresu B3e navrhuje Úpravy volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel  
V Územním plánu Davle je rekreace v krajině řešena pomocí smíšených krajinných ploch s indexem „r“, které byly vymezeny v souladu s potenciálem krajiny a v souladu s vazbami na zastavěné území, které byly zjištěny při průzkumu řešeného území. Regulativy ploch umožňují realizaci „měkkých“ forem rekreace v souladu se zemědělským obhospodařováním krajiny.
- Změna č.2 Územního plánu Davle navrhuje umístění retenční nádrže suchého poldru v lokalitě „V Borovíčku“ v souladu s Koncepčními opatřeními vodního režimu – poldr je již realizován.

Změna č.2 Územního plánu Davle chrání a rozvíjí všechny přírodní hodnoty v území. Hodnotami, které bude chránit a rozvíjet územní plán, jsou:

- 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.

### **Nerostné suroviny**

Územní plán akceptuje poddolovanou plochu č. 2100 Davle (dle evidence České geologické služby – Geofondu), po těžbě radioaktivních surovin. Plocha je vymezena v Koordinačním výkresu. V případě eventuálního záměru realizace staveb na tomto území je nutné provést báňský posudek a postupovat podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

### **7.7.2 Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability**

(viz schéma ÚSES vložené v tomto textu)

Změna č.2 územního plánu Davle vymezuje trasy a hranice skladebných částí územního systému ekologické stability, a to nadregionální, regionální a lokální.

Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná o prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav), částečně funkční a nefunkční (vymezené, navržené k založení, zařazené do etapy návrh). Všechny skladebné části ÚSES k založení jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Podkladem pro návrh vymezení prvků ÚSES v rámci Změny č.2 ÚP Davle jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady a územně plánovací dokumentace navazujících obcí:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizovaném znění;
- Studie ÚSES zpracovaná jako podklad pro Zásady územního rozvoje (U 24, 2009);
- AOPK ČR – aktualizace vymezení NR ÚSES na základě pověření MŽP (2011)
- Územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizace 2020);
- Generel ÚSES okresu Praha-Západ (Ing. Morávková; 2002), jakožto odborný podklad pro zpracování ÚSES do ÚPD včetně mapování krajiny (dále OG ÚSES Praha-západ)
- Územní studie krajiny ORP SO Černošice (2019) /dále ÚSK Černošice/;
- ÚPNSÚ Davle včetně úpravy z r. 2010
- ÚP Davle po Změně č. 1 (UP24; Ing. arch. Vlasta Poláčková a kol.; 04/2012);
- Změna č.2 ÚP Davle, dokumentace k veřejnému projednání (UP24; Ing. arch. Vlasta Poláčková a kol.; 09/2020)
- Vyhodnocení veřejného projednání návrhu Změny č.2 územního plánu Davle
- ÚPD navazujících obcí – Březová-Oleško, Hradištko, Hvozdnice, Klíнец, Líšnice, Petrov, Štěchovice, Trnová;  
*poznámka: obec Měchenice nemá dosud zpracovaný ÚP.*
- průzkumy v terénu; digitalizovaná katastrální mapa, ortofotomapa, lesnické mapování

Změnou územního plánu bylo požadováno prověřit správnost vymezení prvků ÚSES:

- ve vztahu k výše uvedeným podkladům;
- návrh řešení koordinovat s požadavky Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí; OOP MěÚ Černošice a Městyse Davle;
- návrh řešení dále koordinovat s navrhovaným rozvojem městyse při respektování příslušných odborných metodik; při respektování funkčních a prostorových parametrů;
- zajistit návaznosti na prvky vymezené za hranicí řešeného území.

### **Krajský úřad Stč. kraje**

*V souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody, Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 071021/2016/KUSK ze dne 6. června 2016,*



*se požaduje respektovat nadregionální a regionální prvky ÚSES závazně vymezené v ZÚR Středočeského kraje. Konkrétně se jedná o regionální biocentrum RBC 539163 Davle, regionální biokoridor RBK 1202 V Desinách – 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 vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES zpřesnit v měřítku návrhu změny č.2 ÚP Davle.*

Vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK 59 a RBC 539163 Davle je v souladu s platnou 2. aktualizací ZÚR Středočeského kraje:

- Trasa osy mezofilní hájové K59 mezi Račany a Davlí prochází zastavěným územím. Je upřesněna na dosud nezastavěné pozemky podle hranic parcel dle katastru nemovitostí a podle skutečného stavu využití území. Oproti verzi k veřejnému projednání (23.11.2020) byl zrušen lokální biokoridor LBK 237 navrhovaný v parametrech nadregionálního biokoridoru, který by mohl nahradit úsek vedený skrze zastavěnou část městyse.
- Trasa osy mezofilní hájové K59 je v úseku mezi regionálním biocentrem RBC 539163 Davle a hranicí k.ú. Měchenice daná do stopy dle ZÚR. Vymezení není plně v souladu s příslušnou odbornou metodikou, trasa K59 je navedena do zastavěného území a nemá v Měchenicích dále pokračování. Tento úsek biokoridoru byl napaden i odborným posudkem a označen jako nevyhovující, ale v rámci úpravy volíme oporu v 2. aktualizaci ZÚR SK, která je pro územní plán právně závazná a změna územního plánu se od ní nesmí odchýlit. Po vydání aktualizace ZÚR bude tento úsek vymezen v ÚP Davle v souladu s touto aktualizací ZÚR, a to v rámci další změny ÚP Davle.
- Vymezení osy vodní K59 je v rámci změny v souladu se všemi nadřazenými územně plánovacími podklady. K drobným úpravám došlo pouze ve vazbě na katastrální mapu.
- Trasa osy teplomilné doubravní K59 vedená po svazích pravého břehu Vltavy a Sázavy je v ZÚR SK vymezena schematicky přes zastavěné a zastavitelné území. V rámci Změny č.2 ÚP Davle je trasa upřesněna podle hranic parcel dle katastru nemovitostí a vedena mimo zastavěné a zastavitelné území.
- Regionální biocentrum RBC 539163 Davle více méně odpovídá vymezení dle ZÚR SK. Oproti verzi k VP je zvětšeno o část pozemku p.č. 968 k.ú. Davle (v hranicích dle ZÚR); a na druhé straně zmenšeno o část pozemků 472/9 a 773/2 k.ú. Davle, které leží mimo vymezení v ZÚR (nesouhlas vlastníka). Rozloha upraveného biocentra činí 29,6 ha.

Orgán ochrany přírody, Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí k řešení ÚSES uplatnil následující požadavky:

*1) Vyjádření k návrhu Zprávy, čj. MUCE 39645/2016 OŽP/Špa ze dne 7. června 2016, V rámci dotčených lokalit budou respektovány stávající prvky regionálního a nadregionálního ÚSES vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR Středočeského kraje), prvky ÚSES vymezené v platném ÚP Davle a Generel ÚSES okresu Praha-Západ (2002), jakožto odborný podklad pro zapracování ÚSES do územně plánovacích dokumentací. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítka ÚP tak, aby byly dodrženy minimální parametry prvků ÚSES a zajištěna jejich funkčnost. Orgán ochrany přírody požaduje v případě změn stávajícího ÚSES jeho zpracování autorizovaným architektem ÚSES – projektantem ÚSES podle § 3 Autorizačního řádu ČKA. Tyto změny budou v dokumentaci odborně zdůvodněny. Prvky ÚSES budou součástí veřejně prospěšných opatření, budou zakresleny v hlavním výkresu a budou vymezeny do ploch přírodního charakteru (§ 16 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Pro takto stanovené plochy přírodního*

charakteru se požaduje v regulativech přesně vymezit způsoby jejich využití tak, aby byla zajištěna jejich ochrana, stanovením jejich přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Orgán ochrany přírody upozorňuje na nutnost ponechat tyto plochy nezastavitelné a nepřípustné k jakémukoliv využití, které nesouvisí s ochranou přírody a krajiny, neboť ÚSES je jedním z hlavních nástrojů její ochrany.

2) Stanovisko MUCE 160713/2020 OŽP/Hru ze dne 30. 11. 2020, OOP požaduje do textové zprávy doplnit podrobnější popis jednotlivých prvků ÚSES, tedy popis jejich stavu a popis cílového stavu. Tento popis je žádoucí ve smyslu zásady naplnění pozitivního očekávání a zásady efektivní práce OOP.

Příslušným orgánem ochrany přírody k nadregionální úrovni ÚSES je Ministerstvo životního prostředí. V prosinci 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního území ORP Černošice (ÚSK), která se věnuje také řešení návaznosti prvků ÚSES, zpřesňuje jejich vymezení. Jedná se o významnou novou skutečnost, kterou je třeba vzít v úvahu.

3) Stanovisko MUCE 104104/2021 OŽP/Hru ze dne 14. 7. 2021,

ÚS krajiny správního území ORP Černošice (dále ÚSK) byla zaregistrována v prosinci 2019. Její obsah byl podroben široké diskusi, obce byly informovány o jejím pořizení a měly možnost se k obsahu vyjádřit. Výsledná podoba ÚSK je pro orgán ochrany přírody ve smyslu ÚSES směrodatná, je povinen ji respektovat a ve svých stanoviscích uplatňovat.

Koncepci nadregionální úrovně ÚSES stanoví Ministerstvo životního prostředí, přesnost odpovídá přesnosti ZÚR kraje. V ÚP se hranice upraví do daného měřítka.

- Doplněn je podrobnější popis prvků ÚSES, zejména u lokálních biocenter.
- Řešení ÚSES musí být v souladu s vydanou (platnou) 2. aktualizací ZÚR SK, toto řešení není však optimální, nerespektuje vymezení prvků ÚSES dle ÚSK Černošice. Předchozí verze Změny ÚP k veřejnému projednání "šla naproti" připravované 3. aktualizaci ZÚR SK a snažila se do Změny ÚP zapracovat již nové vymezení skladebných částí ÚSES z této 3. aktualizace (dosud není vydána). Nové řešení ÚSES se rovněž promítlo i do ÚSK Černošice, která však zůstává nadále podle § 25 a § 30 stavebního zákona územně plánovacím podkladem pro aktualizaci ZÚR SK. Teprve po vydání 3. aktualizace ZÚR SK bude nové vymezení ÚSES promítnuto do Územního plánu Davle další změnou, a to na základě požadavků legislativy, tím budou naplněny i požadavky respektovat ÚS krajiny.
- Příslušným dotčeným orgánem ve věci nadregionálního ÚSES je Krajský úřad Středočeského kraje podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Městys Davle k řešení ÚSES uplatnil následující požadavek:

*Provéřit vedení ÚSES skrz zastavěným územím a případně upravit jeho průběh mimo toto území.*

V rámci Změny č.2 ÚP Davle, ve verzi k veřejnému projednání, byla prověřena možnost vedení nadregionálního biokoridoru K59 osy mezofilní hájové mimo zastavěné území. Za tímto účelem byl vymezen lokální biokoridor LBK 237 v parametrech nadregionálního biokoridoru, který by mohl nahradit úsek vedený skrze zastavěnou část městyse.

Vzhledem k nesouhlasu vlastníků je lokální biokoridor LBK 237 vypuštěn. Vymezení ÚSES je v souladu s vydanou (platnou) 2. aktualizací ZÚR SK.

Nové vymezení trasy nadregionálního biokoridoru mimo zastavěné území je již ukotveno v připravované 3. aktualizaci ZÚR SK, která však ještě neprošla řádným schvalovacím procesem. Problematikou průchodu nadregionálního biokoridoru K59 zastavěným územím obcí Davle a Měchenice se rovněž zabývala Územní studie krajiny, která převzala do svého návrhu variantní řešení, a to nadregionální biokoridor v obchvatové trase mimo zastavěné

území Davle a dále i mimo zastavěné území Měchenic. ÚSK Černošice však zůstává nadále územně plánovacím podkladem pro aktualizaci ZÚR SK. Teprve po vydání 3. aktualizace ZÚR SK bude nové vymezení ÚSES promítnuto do Územního plánu Davle další změnou, a to na základě požadavků legislativy.

V návrhu Změny č.2 územního plánu Davle je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. ÚSES je v místních podmínkách zpracován v podrobnosti Plánu na hranice pozemků KN či prostorové rozdělení lesa (lesnický detail), případně na aktuální krajinná rozhraní. Přihlédnuto bylo k rozvoji městyse. Upraveny jsou návaznosti na skladebné části ÚSES za hranicí řešeného území.

Nadmístní (nadregionální a regionální) územní systém ekologické stability byl v rámci ZÚR Středočeského kraje vymezen na základě Studie ÚSES Středočeského kraje. Podkladem pro Studii ÚSES byly v řešeném území zejména Územně technický podklad N-R ÚSES (1996) a platné územní plány. Kromě úpravy trasování nadmístních biokoridorů byla v řešeném území a těsně na hranici řešeného území doplněna další dvě regionální biocentra (RBC 539163 Davle, RBC 571211 Klíнец). Směrové vymezení os NRBK dle MŽP více méně odpovídá vymezení v rámci platné ZÚR SK.

Zpřesnění hranice a trasy nadmístních prvků ÚSES (nadregionálních a regionálních) bylo konzultováno dne 7.3.2022 - předběžně odsouhlaseno Orgánem ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje a na MěÚ Černošice byl vysloven předběžný souhlas, ale bude to podmíněno úpravou ÚP městyse Davle v další změně ÚP po vydání 3. Aktualizace ZÚR SK do souladu s touto dokumentací.

### **Nadregionální ÚSES (NR ÚSES)**

Nadregionální biokoridory v celostátní síti propojují nadregionální biocentra, tvoří je osa a ochranná zóna (ochranná zóna není obsahem územních plánů). Nadregionální osy byly přizpůsobeny aktuálnímu stavu ekosystémů a regionálnímu ÚSES, tak aby byla po 5-8 km do nich vložena regionální biocentra. Minimální šířka osy odpovídá šířce regionálního koridoru příslušného typu. Nadregionální biokoridory jsou složené, v jejich trase jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena regionální a lokální biocentra. Celostátní systém je doplněn místní sítí lokálních biokoridorů a lokálních biocenter.

Dle nadřazených územně plánovacích dokumentací (ZÚR Stč. kraje, ÚAP ORP Černošice) a dle Aktualizace vymezení NR ÚSES, kterou v letech 2009–2010 zajišťovala AOPK ČR na základě pověření MŽP, prochází řešeným územím **nadregionální biokoridor K59 „Údolí Vltavy – Štěchovice“**.

V daném případě prochází údolím Vltavy a částečně i Sázavy a po jejich svazích 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. Vymezení v rámci změny je v souladu se všemi nadřazenými územně plánovacími podklady. K drobným úpravám došlo pouze ve vazbě na katastrální mapu. (V platném ÚP byl dříve nadregionální biokoridor označen dle OG ÚSES, kde kvůli odlišnému charakteru v popisu v tabulce generelu byl rozdělen na úseky, a to pod soutokem Vltavy se Sázavou NRBK 62, nad soutokem NRBK63);

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. Respektováno je vymezení dle vydané (platné) 2. aktualizace ZÚR SK, tzn. biokoridor byl pouze zpřesněn v hranicích katastrální mapy, popř. upraven dle aktuálního krajinného rozhraní; zachováno je prozatím i

trasování skrze zastavěné území v oblasti mezi Davlí a Račany. Oproti platnému ÚP a OG ÚSES Praha – západ je tímto trasováním zrušen úsek NRBK51 okolo Sloupu a Sloupského potoka. Prověřen byl požadavek Městyse Davle upravit trasu nadregionálního biokoridoru mimo zastavěné území. Lokální biokoridor LBK 237 navržený v parametrech nadregionálního biokoridoru, který mohl nahradit úsek vedený skrze zastavěnou část městyse, byl však vypuštěn na základě nesouhlasu vlastníků pozemků.

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. Tento úsek biokoridoru (původně NRBK 58) je vymezen odlišně oproti vymezení v rámci ZÚR SK. i odlišně oproti směrovému vedení osy dle MŽP. Trasa biokoridoru dle ZÚR SK i směrové vedení osy dle MŽP prochází přes zastavěné území i přes zastavitelné území schválené v rámci již platného ÚP (Z34a, Z34b, Z34c) ještě před zpracováním ZÚR SK. Toto řešení bylo připomínkováno již v době schvalování ZÚR Stč. s tím, že bude připomínce vyhověno a biokoridor bude posunut mimo zastavěné a zastavitelné území. Problémem je, že k úpravě nedošlo a vymezení zůstalo v poloze přes zastavěné a zastavitelné území. Trasa je nově upravena a vedena mimo zastavitelné plochy.

V trase NRBK K59/T jsou vložena lokální biocentra LBC 173 a LBC 175 (obě částečně funkční). Biocentra byla zpřesněna v hranicích katastrální mapy, popř. dle prostorového rozdělení lesa a dle aktuálního krajinného rozhraní.

## **Regionální ÚSES**

Dle nadřazených územně plánovacích dokumentací (ZÚR Stč. kraje, ÚAP ORP Černošice) jsou v řešeném území vymezeny / upřesněny:

**Regionální biokoridor RBK 1202 „V Dešínách – K59“** - biokoridor prochází údolím a po zalesněných svazích nad údolím Bojovského potoka po hranicích k.ú. Klíнец, Hvozdec. Hranice prvku je převzata z územního plánu. Biokoridor propojuje RBC 571211 Klíнец (dodatečně vymezeno v rámci ZÚR Stč.) 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“** – v rámci ZÚR Stč. bylo biocentrum doplněno kvůli zachování vzdálenostních parametrů mezi regionálními biocentry (max. 8 km). 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“** – v rámci ZÚR Stč. bylo biocentrum doplněno kvůli zachování vzdálenostních parametrů mezi regionálními biocentry (max. 8 km). Biocentrum je vloženo v trase nadregionálního biokoridoru K59/MH a je vymezeno v zalesněném údolí Na Javorce a na křovinatých svazích nad Vltavou (funkční část) a na zemědělské půdě v plošinné části nad Javorkou v lokalitě Na Šibrném u Račan, Na vinicích, V rovinách nad Měchenicemi (nefunkční část, navrženo k založení). Současně

bylo zrušeno lokální biocentrum LBC 141 a dílčí úseky NRBK 49 a NRBK 50 (prvky se staly součástí RBC). Oproti versi k VP je biocentrum zvětšeno o část pozemku p.č. 968 k.ú. Davle (v hranicích dle ZÚR); a na druhé straně zmenšeno o část pozemků 472/9 a 773/2 k.ú. Davle, které leží mimo vymezení v ZÚR (nesouhlas vlastníka). Rozloha upraveného biocentra činí 29,6 ha.

### **Lokální ÚSES**

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

Lokální biokoridor **LBK 122** (částečně funkční) s lokálním biocentrem **LBC 139** (funkční) a **LBK 123** (funkční) s lokálním biocentrem **LBC 145** (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. Trasy obou lokálních biokoridorů zachovávají stopu původního vymezení NRBK, jsou zúženy na minimální šířku 20 m. Mezi těmito biokoridory je vloženo lokální biocentrum **LBC 140**.

#### Přehled všech lokálních biocenter v řešeném:

**LBC 135 V pekle - Na Hrádku** – vloženo v trase RBK 1202, vymezeno dle ÚP (dle ÚS krajiny LC 147)

Lesní porost na ostrohu a na prudkém svahu v údolí Bojovského potoka při soutoku s Korábkou, ochuzená acidofilní teplomilná doubrava, skalní společenstva. V porostu BO, SM, BOC, DB, HB, BR, MD, TS; v podrostu svízel lesní, bika hajní, sasanka hajní, jestřábník chlupáček, netřesk výběžkatý, hvozdík kartouzek; semenná lokalita smrku a dubu, výběrný způsob hospodaření.

**LBC 136 V Haberně** – vloženo v trase RBK 1202, vymezeno dle ÚP (dle ÚS krajiny LC 148)

Lesní porost na svazích nad Bojovským potokem, ochuzená acidofilní doubrava s monokulturou SM, suťové lesy, skalní společenstva. V porostu SM, DBZ, HB, BR, JR, LIS, v podrostu svízel lesní, bika hajní, sasanka hajní, jestřábník chlupáček, netřesk výběžkatý, hvozdík kartouzek, tařice skalní; kamenité stráně; neprovádět holoseče, výběrný způsob hospodaření.

### **LBC 139 Pod Starou horou**

(dle ÚS krajiny LC 157)

Původní vymezení zrušeno, resp. část se stala součástí RBC Klíнец. Nově je biocentrum vymezeno a vloženo v trase LBK 122 v pramenné oblasti bezejmenného pravostranného přítoku Bojovského potoka, lokalita U Matysů. V rámci funkčního využití je možno zde založit vodní plochy, rybníčky.

V lesním porostu BO, SM, DB, HB, MD, LP, vtroušen BK, OL, místy vytáhlá hustá mlazina.

**LBC 140 U Šerpiny** – vymezeno dle ÚP, zpřesněno v hranicích parcel KM (dle ÚS krajiny LC 151)

Původně bylo biocentrum vloženo v trase NRBK, nově je vloženo mezi LBK 235 a LBK 236. Lesní porost na návrší, v porostu SM, BOC, BO, DG, MD, HB, JVB, DBC, při okraji JV, DB, KR místy polomy a snížené zakmenění; v podrostu netýkavka malokvětá, vlašovičnick větš, starček Fuksův, kozlíček lékařský, chrastavec rolní, řebříček obecný.

**LBC 142 Nad Davlí** – biocentrum vložené v trase NRBK K59/MH.

(dle ÚS krajiny LC 153)

V rámci úpravy po veřejném projednání změny č.2 ÚP Davle je zachováno původní vymezení, zrušena je rozšířená část z důvodu zrušení LBK 237.

Les na svazích a roklinách nad Davlí. Ochuzená dubohabřina a náletová lada (bývalý sad) a další bezlesí. V porostu BO, AK, DB, HB, JV, MD, TR, HB, místy křoviny jako TRN, LIS, HH a zbytky ovocných stromů, souše borovic. V podrostu orsej jarní, blatouch bahenní, sasanka hajní, chrpa čekánek, hvozdík kartouzek, divizna velkokvětá, vratič obecný.

**LBC 143 U Sv. Kiliána** – vložené v trase NRBK K59/MH, vymezeno dle ÚP, zpřesněno v hranicích parcel KM

(dle ÚS krajiny LC 154)

Suťový les na svahu nad údolím Vltavy. Strmý, skalnatý východní sráz, různověká pařezina, místy zakrslý dub na skalách v nezapojeném porostu. V zapojeném porostu pak HB, DB, místy výstavby BK, vtroušeně KL, SM, AK, LIS; v podrostu jestřábík zední, zvonek rozkladitý, kokořík vonný, černýš luční, hrachor jarní, brčál menší, netřesk výběžkatý, tořice skalní.

**LBC 144 Nad kostelem Sv. Kiliána** – vložené v trase NRBK K59/MH, vymezeno dle ÚP, zpřesněno v hranicích parcel KM

(dle ÚS krajiny LC 155)

Zářez malého přítoku Vltavy, suťový les a zakrslá doubrava nad údolím Vltavy. V porostu BK, SM, DB, DBZ, BR, KL, AK, místy souše; v podrostu LIS, BC, RZ; třezalka tečkovaná, netýkavka malokvětá, kostřava žlábkovitá, netřesk výběžkatý, hvozdík kartouzek, kokořík vonný. Svahový smíšený les, ve světlinách suché trávníky, výskyt ještěrky zelené.

**LBC 145 Suchý vrch** - vymezeno dle ÚP, zpřesněno v hranicích parcel KM, z biocentra vyjmuta zastavěná plocha (dvě parcely s chatičkami).

(dle ÚS krajiny LC 156)

Dva lesíky u chatové osady na návrší Suchého vrchu, mezi lesíky orná půda navržena k zalesnění. V porostu BO, DB, HB, JR, vtroušeně SM, v části zbytek ovocných stromů, mlazina v blízkosti soustavy vedení vysokého napětí a bezlesí pod el. vedením, místy nepodařené zalesnění. V podrostu ovsík vyvýšený, vrbka úzkolistá, janovec vrbkatý, třezalka tečkovaná, válečka lesní, buřina.

**LBC 173 Nad železniční stanicí Davle** – vložené v trase NRBK K59/T, zpřesněno v hranicích parcel KM

(dle ÚS krajiny LC 247)

Boční rokly u soutoku Vltavy a Sázavy, dubohabrový háj a roklinový les, na svazích skalní společenstva. Prudké svahy všech expozičních, skalnatý svah, dno rokly a pařezina na okraji lesa. V porostu DB, AK, HB, MD vtroušeně BO, BOC, místy odumírající smrk, v podrostu HB, LIS, BSE, RZ, v podrostu Rokle - vlašovičnick větší, svízel přítula, skály - tařice skalní, rozchodník ostrý, kakost krvavý. Výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ještěrka obecná. Opatření - postupné odstranění AK, prosvětlení stepních partií, omezení vlivu chatových kolonií (skládkování, odnos chráněných druhů....). Doporučen zdravotní a jednotlivý výběr.

**LBC 175 Pod Třešnicí** - vložené v trase NRBK K59/T, zpřesněno dle prostorového rozdělení lesa a dle aktuálního krajinného rozhraní. (dle ÚS krajiny LC 248)

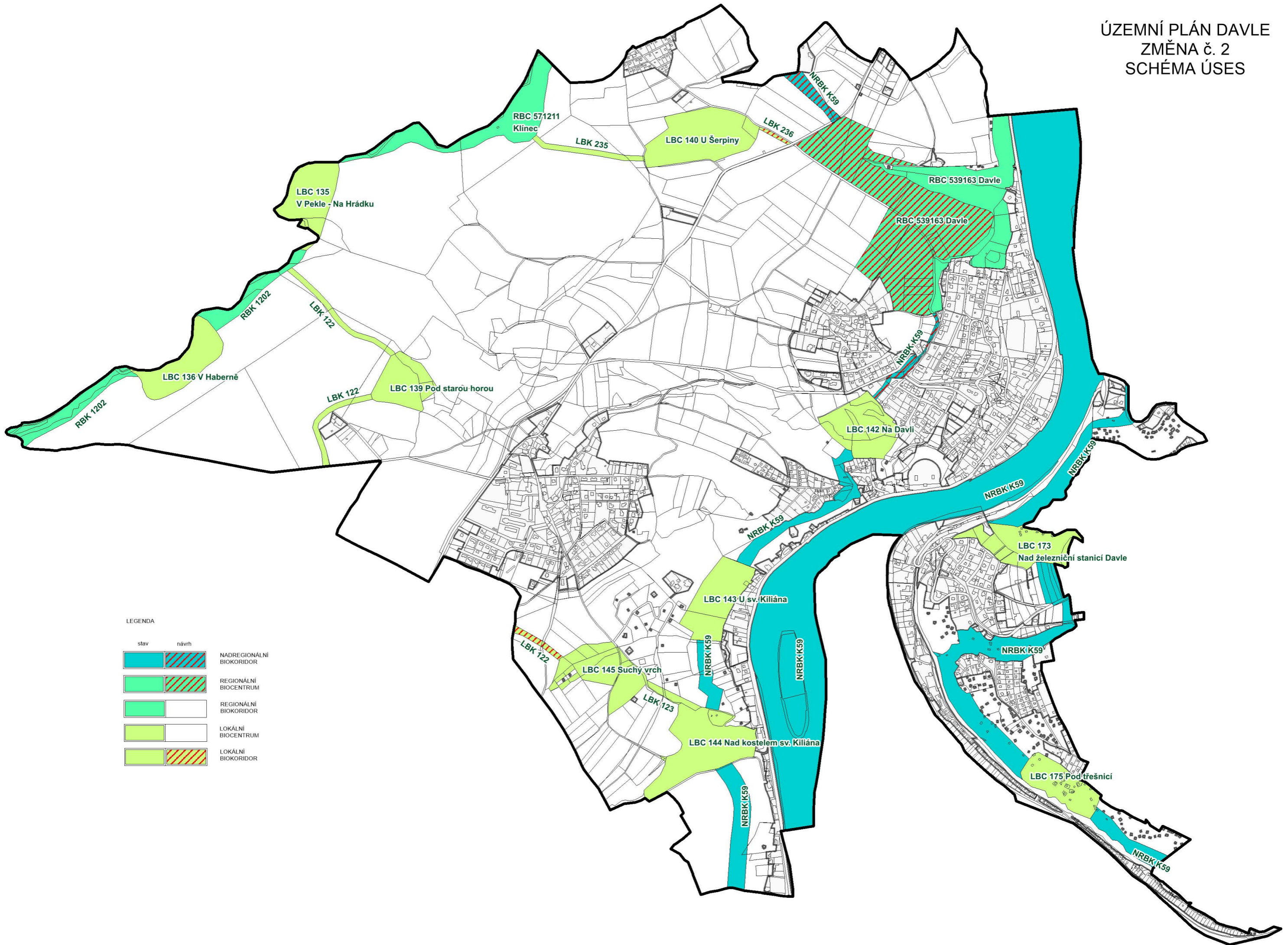
Strmé svahy se skalními výstupy nad řekou Sázavou, ochuzená dubohabřina s prosychajícím akátem. v porostu BOC, AK, BO, DB, HB, TR, místy podrost KR, DB, AK, HB, JL, TR, TRN, RZX, OSK, LIS, BC, MA, netýkavka malokvětá, plicník lékařský, lipnice hajní, rozchodník ostrý, jestřábník chlupáček, hvozdík kartouzek. Chatové osady. Doporučení – usměrnění chatové rekreace, kontrola a odstranění černých skládek.

(Označení lokálních prvků ÚSES je dle Okresního generelu ÚSES Praha– západ, nově jsou doplněny LBK 235, LBK 236, v textu doplněno označení lokálních biocenter dle ÚSK Černošice).

### Zkratky a názvy dřevin

AK	trnovník akát ( <i>Robinia pseudacacia</i> )
BC	bez černý ( <i>Sambucus nigra</i> )
BK	buk lesní ( <i>Fagus sylvatica</i> )
BO	borovice lesní ( <i>Pinus sylvestris</i> )
BOC	borovice černá ( <i>Pinus nigra</i> )
BR	bříza bělokorá ( <i>Betula pendula</i> )
BSE	brslen evropský ( <i>Euonymus europaeus</i> )
DB	dub letní ( <i>Quercus robur</i> )
DBC	dub červený ( <i>Quercus rubra</i> )
DBZ	dub zimní ( <i>Quercus petraea</i> )
DG	douglaska tisolistá ( <i>Pseudotsuga menziesii</i> )
HB	habr obecný ( <i>Carpinus betulus</i> )
HH	hloh ( <i>Crataegus</i> spp.)
JL	jilm habrolistý ( <i>Ulmus minor</i> )
JR	jeřáb ptačí ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
JV	javor mléč ( <i>Acer platanoides</i> )
JVB	javor babyka ( <i>Acer campestre</i> )
KL	javor klen ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
KR	keře (bez rozlišení)
LIS	líška obecná ( <i>Corylus avellana</i> )
LP	lípa srdčitá ( <i>Tilia cordata</i> )
MA	mahalebka ( <i>Prunus mahaleb</i> )
MD	modřín opadavý ( <i>Larix decidua</i> )
OL	olše lepkavá ( <i>Alnus glutinosa</i> )
OSK	jeřáb oskeruše ( <i>Sorbus domestica</i> )
RZ	růže šípková ( <i>Rosa canina</i> )
RZX	růže ostatní druhy ( <i>Rosa</i> spp.)
SM	smrk ztepilý ( <i>Picea abies</i> )
TR	třešň ptačí ( <i>Prunus avium</i> )
TRN	trnka obecná ( <i>Prunus spinosa</i> )
TS	tis červený ( <i>Taxus baccata</i> )

ÚZEMNÍ PLÁN DAVLE  
ZMĚNA č. 2  
SCHÉMA ÚSES



LEGENDA

stav	návrh	
		NADREGIONÁLNÍ BOKORIDOR
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		REGIONÁLNÍ BOKORIDOR
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BOKORIDOR



## **7.8 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Změny ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vyplývají z pokynů pro zpracování Změny č.2 ÚP Davle obsažených v ZUÚP Davle. Jedná se o tyto změny:

- U plochy **BV Bydlení - v rodinných domech – venkovské** byly upřesněny limitní velikosti stavebních pozemků pro umístění rodinných domů v zastavitelných plochách, v plochách, kde se evidována územní studie i v prolukách v zastavěném území.
- Doplnění typu plochy **BX1 – Bydlení - specifické - pro seniory**

Tento typ plochy je použit pro plochu ve Sloupu, kde je uvažována výstavba bydlení pro seniory. Plochu nebylo možné zahrnout do typů ploch, které již v ÚP Davle jsou, neboť podmínky odpovídají záměru výstavby nízkopodlažních bytových nebo specifických rodinných domů. V případě opuštění záměru bydlení pro seniory, je možná jen výstavba izolovaných rodinných domů v souladu s regulativy ploch BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.
- Doplnění typu plochy **BX2 – Bydlení - specifické – lokalita U Topolů**

Tento typ plochy je použit pro plochu v Sázavě, v lokalitě bývalé restaurace U Topolů. Areál bývalé restaurace by měl být využit pro specifické bydlení a rekreační vodní plochu, respektive přístav. Mělo by dojít k revitalizaci dříve vyhledávaného místa obyvateli i návštěvníky Davle.

Regulativy využití ploch zohledňují specifika místa: záplavové území a aktivní zónu záplavového území, ochranné pásmo železnice, krajinářsky exponovanou polohu. Bude umožněna přestavba původní restaurace a výstavba nových nízkopodlažních bytových domů při Jílovské ulici nad hranicí aktivní zóny.
- Doplnění typu plochy **RI2 – Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - specifické** - v blízkosti ploch NATURA  

Tento typ plochy je vymezen na základě jednání 14.12.2016 na Krajském úřadě Středočeského kraje, Odboru životního prostředí, kdy bylo dohodnuto, že stavby pro rodinnou rekreaci, které se vyskytují v blízkosti plochy NATURA na Sázavě, budou zařazeny do specifického typu plochy s podmínkou, že „stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, musí být vybaveny jímkami na vyvážení“. Podmínka je požadována dotčeným orgánem proto, aby se zamezilo znečištění řeky Sázavy odpadními vodami.
- Doplnění typu plochy **RI3 - Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické** - s předpokladem pro umístění staveb charakteru rodinných domů  

Tento typ plochy je vymezen na základě požadavku vlastníků pozemků s kulturou zahrady při cestě na Zástrovsou. Skupina 3 zahrad bude zařazena do této kategorie, protože zde jsou navrženy jiné podmínky prostorového uspořádání, než u jiných ploch pro stavby rodinné rekreace. Je zde umožněna výstavba staveb charakteru rodinných domů s max. zastavěnou plochou 150m<sup>2</sup>. Po společném jednání byla doplněna na základě stanoviska orgánu ochrany lesa podmínka, že do vzdálenosti 20 m od okraje lesa nelze plochu využít pro nové nadzemní stavby, vyjma staveb nezbytné infrastruktury, oplocení, nástaveb a přístaveb staveb směrem od okraje lesa.
- U ploch **OV - Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**, u ploch **SV – Plochy smíšené obytné – venkovské** a dále u ploch **TI – technická infrastruktura –**

**inženýrské sítě** - bylo doplněno přípustné využití pro zařízení integrovaného záchranného systému, protože v těchto plochách se počítá s hasičskými zbrojnicemi. Jejich existence nijak nenaruší kvalitu prostředí v těchto plochách.

- U ploch **PV – Veřejná prostranství** byla doplněna do podmíněně přípustného využití možnost zřídit vodní plochu – kanál na ploše P01, což umožní propojení vodní plochy uvažované v ploše přestavby P01 s řekou. Přitom je stanovena podmínka zachovat pěší prostupnost podél řeky.
- U plochy **SC – Plochy smíšené obytné - v centrech měst** byla doplněna výjimka z požadavků prostorového uspořádání pro stávající zastavěnou plochu v centru (p.č. st.54, 28/1 a 609/4 k.ú. Davle), kde by splnění podmínek bránilo realizaci pro městys dobrého záměru přestavby plochy. Navíc podmínky nelze splnit, protože plocha je již plně využita pro zástavbu. Z obdobných důvodů byla z podmínek prostorového uspořádání vypuštěna plocha pro novou radnici (pozemky p.č.74, p.č.st.8/1 a p.č.st.8/2 k.ú. Davle – areál Vltavanka) a plocha pro veřejné obecní záchodky a jejich okolí (pozemky p.č.27/14, p.č.1044, p.č.st.55/1 a p.č.st.55/4 k.ú. Davle).
- U plochy **SV – Plochy smíšené obytné – venkovské** bylo doplněno přípustné využití pro zřízení sběrného dvora. Městys uvažuje u jeho vybudování na Sázavě u Jílovské ulice. Negativní účinky takového zařízení na životní prostředí nesmí překročit limity uvedené v příslušných předpisech, což je uvedeno v nepřipustném využití u tohoto druhu ploch.
- Změněn je regulativ „**maximální procento zastavění**“ a to u ploch **BV – Bydlení** - v rodinných domech – venkovské a **SV – Plochy smíšené obytné – venkovské**. V územním plánu Davle (z roku 2010) byl dosud regulativ 20%, což je v současné době již příliš omezující podmínka pro stavebníky, kteří mají zájem o komfortní bydlení v rodinných domech často s více garážemi. Je navrženo zvýšení na 25 % a současně maximální zastavěná plocha se zvyšuje u ploch BV z 220 m<sup>2</sup> na 250 m<sup>2</sup> (u ploch SV není maximální zastavěná plochy stanovena). Navržené zvýšení je pouze mírné a odpovídá i územně plánovací praxi v obdobných sídlech v okolí Prahy.
- **Další změny regulativů** reagují na změny legislativy, které neumožňují regulaci, která náleží do regulačních plánů (je „moc“ podrobná). To se týká například regulace zastřešení objektů. Takové regulativy byly vypuštěny. Místo toho byly doplněny podmínky charakteru zástavby, které mohou rovněž ovlivnit vhodnou typologii staveb do prostředí městyse Davle.
- Dále byla u ploch SV **doplněna upřesňující podmínka pro plochu Z24**, že zde lze umístit na plochách SV pouze jeden rodinný dům. Důvodem je to, že plocha nemá předpoklady pro umístění většího počtu domů. Pro plochu Z01 byly doplněny podmínky pro zachování dostatečné šířky veřejného prostranství pro vedení místní komunikace Na Vyhlídce na hranici s obcí Měchenice.
- Doplnění typu plochy **TX - Technická infrastruktura – specifická**  
Tento typ plochy je vymezen pro realizaci podleru v lokalitě K Borovíčku. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu (převážně však se bude jednat o terénní úpravy), byla plocha zařazena do zastavitelné plochy. Jiné využití plochy než pro poldr a související stavby regulativy nepřipouštějí.
- Upraven je regulativ ploch **VD – Výroba a skladování – drobná řemeslná výroba**  
Pojem „zemědělská výroba“ v nepřipustném využití byl upřesněn na „živočišná výroba a produkce chovných a plemenných zvířat“, a to z důvodu, že lépe vystihuje stavby a činnosti nevhodné v těchto plochách.

- Doplnění typu plochy **VZ1 – Výroba a skladování - zemědělská výroba - specifická**  
Tento typ plochy je vymezen pro agrofarmu v lokalitě K Borovičku. Regulativy reagují na požadavky orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje. Směřují zejména k tomu, aby zde nebyly postaveny rodinné domy bez hospodářského zázemí.
- U ploch **ZV - Zeleň - na veřejných prostranstvích** bylo doplněno pro obecní pozemky 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) že je přípustné umístění zázemí společenských akcí (například WC, pódium, prodejní stánky apod.). Cílem je vytvořit odpovídající (technicky, hygienicky i esteticky vyhovující) zázemí pro občasně společenské akce.
- U ploch **ZS - Zeleň - soukromá a vyhrazená** byla doplněna do přípustného využití možnost zřizovat vodní plochy, což mimo jiné umožní propojení vodní plochy v ploše přestavby P01 s řekou.
- Doplnění typu plochy **ZS1 Zeleň - soukromá a vyhrazená - specifická**  
Tento typ plochy je použit pro plochu **P01** v Sázavě, v lokalitě bývalé restaurace U Topolů. Vzhledem ke specifikům plochy regulativy umožňují i částečné zpevňování pro možnost parkování a realizaci zařízení pro sousední vodní plochu respektive přístaviště. Požaduje se také přednostní využívání propustných a polopropustných povrchů při zpevňování ploch.

#### **Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území**

- V nezastavěném území řešeném Změnou č.2 ÚP Davle jsou vymezeny **plochy přírodní (NP)**, které zahrnují zejména plochy ÚSES (biocentra, biokoridory), plochy přírodní jsou jak stávající, tak navržené.
- Plochy na území intenzivně zemědělsky obhospodařovaném jsou vymezeny jako **plochy zemědělské (NZ)** – plochy na návrší v lokalitách Nad Račany, Nad Měchenicemi a Pod Sloupem.
- Část území je zařazena do **ploch smíšených (NS)**. Nejvýznamněji je v nich zastoupena složka ochrany přírody. Další významnou funkcí, zastoupenou ve smíšených plochách, je funkce zemědělská, vodohospodářská, rekreační nepobytová a kulturně historická. Regulativy pro plochy smíšené nezastavěného území byly upraveny, tak aby byly adresné.
- Na základě pokynu pořizovatele a v souladu s požadavkem orgánu ochrany lesa byly vymezeny **NL - plochy lesní** na pozemcích PUPFL v souladu s §15 vyhlášky č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Plochy s druhem pozemku lesní plocha byly vyčleněny z ploch smíšených nezastavěného území.
- Vodní toky jsou zařazeny do **ploch vodních a vodohospodářských (W)**.
- Byl doplněn nový typ plochy **W1 - Vodní a vodohospodářské – specifické**. Tento typ plochy je použit pro plochu **P01** v Sázavě, v lokalitě bývalé restaurace U Topolů. Je zde záměr vybudování specifické vodní plochy, případně přístaviště. Regulativy plochy proto umožňují její vybudování včetně nezbytného zařízení přístaviště.

Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole f.1) Výroku.

**Odůvodnění použití jiného druhu ploch, než jsou uvedeny v §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

V územním plánu Davle jsou nad rámec ploch uvedených v § 4 -19 vyhlášky č.501/ 2006 Sb., v platném znění, vymezeny plochy **zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4) této vyhlášky. Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, kde je vhodné je stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou.

Na základě §3 odst. (4) vyhlášky č.501/ 2006 Sb. jsou plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členěny. Odůvodnění vymezení specifických ploch je obsaženo v předchozí kapitole.

## **7.9 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření**

### **7.9.1 Obecné principy uplatněné ve Změně č.2 ÚP Davle**

Změna č.2 Územního plánu Davle přehodnotila vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření (dále též i VPS a VPO), pro které lze vyvlastnit a uplatnit předkupní právo, a to v souladu s platnou legislativou. Dále byly vypuštěny stavby realizované.

- Možnost uplatnění předkupního práva byla zrušena u prvků ÚSES, neboť tato možnost byla zrušena legislativou.
- Možnost uplatnění předkupního práva byla po konzultaci se zástupci městyse zrušena také u ploch dopravní a technické infrastruktury. Důvodem je to, že po celou dobu platnosti ÚP Davle nebyla tato předkupní práva do katastru nemovitostí zapsána a využita.
- Možnost uplatnění předkupního práva byla ponechána jen u veřejných prostranství (včetně veřejných prostranství s veřejnou zelení).
- Veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění mají všechny prvky regionálního a nadregionálního ÚSES, a to pro zachování souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK v aktuálním znění.
- U lokálního ÚSES jsou jako veřejně prospěšná opatření vymezeny jen prvky k založení. Funkční prvky lokálního ÚSES byly tedy z kategorie veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění Změnou č.2 vypuštěny.
- Možnost vyvlastnění se uplatňuje nadále u VPS pro dopravní a technickou infrastrukturu.
- Ze seznamu VPS byly vypuštěny stavby realizované (zejména místní komunikace).

### **7.9.2 Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění**

V seznamu veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona, byly provedeny tyto změny (škrtnuté – vypuštěno):

#### **Dopravní infrastruktura**

- WD01 Sloup - přeložka silnice III/1021 – beze změny
- ~~WD02 Sloup, Pod hřištěm – místní obslužná komunikace~~  
- zrušena z důvodu zrušení zastavitelné plochy Z26
- ~~WD03 Sloup, jih – místní obslužná komunikace pro lokalitu Z31~~  
- zrušena z důvodu zrušení zastavitelné plochy Z26
- ~~WD04 Sloup, u Orionu – místní obslužná komunikace pro lokalitu Z29~~  
- zrušena z důvodu realizace
- WD05 Sloup, na Plazech - místní obslužná komunikace pro plochu Z32 z části zrušena z důvodu realizace, z části rozšířena – ve Spojovací ulici a v ulici Na Višňovce, kde je třeba vymežit potřebou šířku komunikace pro bezpečný pohyb vozidel i chodců
- WD06 Sloup - úprava místní obslužné komunikace – beze změny
- WD07 Sloup - místní obslužná komunikace k vodojemu - beze změny
- WD08 Sloup, U křížku – místní obslužná komunikace - beze změny
- WD09 Račany, pod vodojemem - místní obslužné komunikace pro plochu Z06 – doplněn popis „bude sloužit rovněž k dopravní dostupnosti ulice Na Šiberným“, je v jižní části zmenšená v důsledku realizace

- WD10 Račany, východ - místní obslužná komunikace – část pro vnitřní obsluhu lokality zrušena, doplněn popis „po severním okraji plochy Z07“
- WD11 Račany – úprava propojovací komunikace – beze změny
- ~~WD12 Davle, Balkán – místní obslužné komunikace pro lokalitu Z12~~  
- zrušena z důvodu realizace
- WD13 Davle, Balkán pěší komunikace na vyhlídce (plocha Z14) – beze změny
- WD14a Davle, Balkán - navržená autobusová zastávka – beze změny
- WD14b Davle, Balkán - navržená autobusová zastávka – beze změny
- WD15 Sázava, u Petrova - místní obslužné komunikace ~~pro plochu Z34~~ – mezi plochami Z34a, Z34b, Z34c, Z34d upraveno vymezení dle zpracované územní studie
- WD16a Nad Měchenicemi - navržená autobusová zastávka – beze změny
- WD16b Nad Měchenicemi - navržená autobusová zastávka – beze změny
- WD17 Nad Měchenicemi - místní obslužná komunikace v ploše Z02  
- část zrušena z důvodu realizace
- ~~WD18 účelová komunikace v krajině mezi Račany a Javorkou~~  
- zrušena z důvodu realizace
- WD19 účelová komunikace k Borovičku – plocha Z40a  
- doplněna pro obsluhu lokality, kde je navržen polder a agrofarma

#### Technická infrastruktura

- WT01 ~~Vodojem~~ Měchenice, technická infrastruktura - vymezení plochy beze změny, změněn je popis plochy, takže její využití může být širší
- ~~WT02 Davle, na Balkáně navržená trafostanice N – TS5~~ zrušeno z důvodu realizace
- WT03 Sloup, navržená trafostanice N – TS9 - beze změny
- ~~WT04 Račany, navržená trafostanice N – TS16~~ zrušeno z důvodu realizace
- WT05 Račany, navržená trafostanice N – TS18 - beze změny
- WT06 Davle, navržená trafostanice N – TS20 - beze změny
- ~~WT07 Nad Měchenicemi, navržená trafostanice N – TS21~~ – zrušena, realizována jinde
- ~~WT08 Sloup, navržená trafostanice N – TS12~~ zrušeno z důvodu realizace
- WT09 Sloup, navržená trafostanice N – TS23 - beze změny
- ~~WT10 Nová slybka na vodovodním přivaděči pod Vltavou~~ – zrušeno z důvodu realizace
- WT11 polder - k Borovičku – plocha Z40b  
- doplněn pro zvýšení retenční schopnosti krajiny

#### **7.9.3 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Předmětem Změny č.2 Územního plánu Davle je úprava vymezení zejména regionálních a nadregionálních prvků ÚSES. Z toho důvodu jsou některá veřejně prospěšná opatření navržena ke zrušení a jiná jsou doplněna. Dále se v souladu s aktuální legislativou ruší možnost uplatnit na prvky ÚSES předkupní právo.

V seznamu veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona, byly provedeny změny.

### Změny, které se týkají nadregionálních prvků a vložených lokálních biocenter.

Ruší se označení nadregionálních biokoridorů:

- ~~WUNK 62~~
- ~~WUNK 47~~
- ~~WUNK 48~~
- ~~WUNK 49~~
- ~~WUNK 50~~
- ~~WUNK 51~~
- ~~WUNK 52~~
- ~~WUNK 53~~
- ~~WUNK 57~~
- ~~WUNK 58~~

Všechna výše uvedená veřejně prospěšná opatření pro části svazku nadregionálních biokoridorů tvořících NRBK K59/V - osu vodní a NRBK K59/MH - osu mezofilní hájovou a K59/T – osu teplomilnou doubravní, jsou označena jako veřejně prospěšná opatření **WUNK 59**. Plošné vymezení bylo upraveno v části na levém břehu Vltavy (původní značení WUNK 51) a na Sázavě.

Součástí nadregionálních biokoridorů NRBK 59 jsou níže uvedená lokální biocentra, proto jsou vymezena rovněž jako veřejně prospěšná opatření:

- **WULC 142**
- **WULC 143**
- **WULC 144**
- **WULC 173**
- **WULC 175**

### Změny, které se týkají regionálních prvků a vložených lokálních biocenter.

Ruší se označení regionálních biokoridorů v prostoru podél Bojovského potoka:

- ~~WURK 45~~
- ~~WURK 46~~
- ~~WURK 47~~

Výše uvedená veřejně prospěšná opatření jsou nahrazena regionálním biokoridorem **WURK 1202**.

Součástí regionálního biokoridoru RBK 1202 jsou níže uvedená lokální biocentra, proto jsou vymezena rovněž jako veřejně prospěšná opatření:

- **WULC 135**
- **WULC 136**

Nově vymezená regionální biocentra:

- **WURC 539163** (z části nad dříve vymezenými prvky ÚSES)
- **WURC 571211** (z části nad dříve vymezenými prvky ÚSES)

### Změny, které se týkají lokálních prvků, které nejsou součástí regionálních ani nadregionálních systémů:

- **WULK 122** – v jižní části řešeného území je mírně upraveno vymezení, koridor je k založení, proto vymezen jako VPO
  - v severozápadní části řešeného území vyjmut z veřejně prospěšných opatření, protože je funkční

- ~~WULK 123~~ — jako VPO zrušen, protože je funkční
- ~~WULC 140~~ — jako VPO zrušen, protože je funkční
- ~~WULC 141~~ — zrušen jako lokální prvek, nahrazen regionálním biocentrem
- ~~WULC 145~~ — jako VPO zrušen, protože je funkční
- **WULK 236** — nově vymezený lokální biokoridor v místě bývalého nadregionálního biokoridoru

#### **7.10 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

**Změny, které se týkají ploch s předkupním právem (škrtnuté se vypouští):**

##### **Veřejná prostranství**

- ~~PP01 — plocha veřejné zeleně Račany „u rybníčku“ (část lokality Z04)~~  
Plocha se ruší jako plocha pro veřejnou zeleň i jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu (po konzultaci se zástupci městyse), protože pozemek je soukromý a není aktuální veřejný zájem zřídit zde plochu veřejné zeleně.
- **PP02 plocha veřejné zeleně Račany pod vodojemem** – beze změny  
pozemek parcelní číslo 454/5 k.ú. Davle - celý
- ~~PP03 — plocha veřejné zeleně v centru Davle (lokality Z11)~~  
Plocha se z ÚP vypouští jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu, protože je již realizována.
- **PP04 veřejné prostranství ve Sloupu „pod hřištěm“** – beze změny  
pozemek parcelní číslo 179/5 k.ú. Davle – část o rozloze 765 m<sup>2</sup>
- **PP05 plocha veřejné zeleně ve Sloupu u vodojemu** – beze změny  
pozemek parcelní číslo 199/5 k.ú. Davle – část o rozloze 1 490 m<sup>2</sup>
- **PP06 plocha veřejné zeleně Na Balkáně nad lomem** – beze změny  
pozemek parcelní číslo 410/1 k.ú. Davle – část o rozloze 745 m<sup>2</sup>
- ~~PP07 — plocha veřejné zeleně na Sázavě „u Petrova“~~  
Plocha se z ÚP vypouští jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu, protože je v majetku městyse.

Ve všech případech bude předkupní právo zřízeno **ve prospěch Městyse Davle.**

#### **7.11 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Mění se název kapitoly v souladu s platnou legislativou.

Pro všechny plochy s podmínkou zpracování územní studie vymezené ve Změně č.2 Územního plánu Davle se stanovuje podmínka vložit údaje o zpracování územní studie do 6 let od nabytí účinnosti Změny č.2 ÚP Davle do registru. Důvodem je to, že městys potřebuje dostatek času na pořízení těchto studií.

Pro všechny územní studie se stanovují požadavky na jejich pořízení. Cílem požadavků na obsah studie je zajistit odpovídající dopravní obsluhu lokalit a stanovit základní podmínky pro prostorové uspořádání plochy včetně podmínek pro umístění staveb na pozemcích tak, aby se nová zástavba stala organickou součástí okolní zástavby.



Přehled změn, které jsou provedeny v rámci Změny č.2 ÚP Davle a týkají se podmínky zpracování územní studie:

#### **Plocha Z01 Nad Měchenicemi**

Podmínka se ruší, protože územní studie již byla zpracována a řešení z této studie bylo zakotveno v ÚP Davle – Změně č.2.

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.

#### **Plocha Z07a Račany – východ**

Podmínka pro zpracování územní studie pro tuto plochu se nově stanovuje. Důvodem je to, že řešení dopravní obsluhy uvnitř plochy Z07 bylo z územního plánu na žádost majitelů pozemků vyjmuta a plocha je poměrně velká (cca 2,2 ha) na to, aby byla řešena bez celkové koncepce.

#### **Plochy Z20a,b a Z21a,b Sloup – za silnicí**

Podmínka pro zpracování územních studií se pro tyto plochy nově stanovuje včetně požadavků na jejich zpracování. Pro celou plochu Z20 je územní studie bez registrace zpracována. Na základě této studie byla provedena úprava vymezení ploch pro výstavbu v tomto území v rámci Změny č.2 Územního plánu Davle. Dopravní obsluha obou ploch by měla na sebe navazovat.

#### **Plocha Z29b Sloup – Pod Orionem**

Podmínka pro zpracování územní studie pro tuto plochu se nově stanovuje. Důvodem je to, že je třeba zejména dořešit dopravní obsluhu této plochy, respektive přístup k ploše, tj. napojení na stávající místní komunikace. Plocha Z29 byla z tohoto důvodu rozdělena na části Z29a a Z29b, přičemž část Z29a tuto podmínku stanovenou nemá.

#### **Plocha Z34a, d Sázava - Petrov**

Mění se vymezení i označení ploch pro zpracování územní studie. Důvodem je to, že pro plochu Z34b (označení dle Změny č.2 ÚP Davle) byla již územní studie zpracována a řešení z této studie bylo zakotveno v ÚP Davle – Změně č.2. Změna č.2 ÚP Davle požaduje zpracování územních studií na zbývajících částech původně vymezené plochy. Ty jsou nyní označeny Z34a a Z34d.

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. Důvodem lhůty 6 let je potřeba dostatečného času pro práci městyse, který chce být pořizovatelem těchto studií.

### **7.12 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Jediná územní rezerva, kterou vymezoval Územní plán Davle po Změně č.1, byla územní rezerva pro přeložku silnice II/104 v pokračování nového mostu na Sázavě. Tato územní rezerva je Změnou č.2 Územního plánu Davle vypuštěna. Důvodem je to, že stavba se jeví velmi technicky i ekonomicky náročná a krajský investor s ní nepočítá (není ani v ZÚR SK v aktuálním znění).

## **8 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **Bydlení**

Územní plán Davle včetně Změny č. 1 vymezil celkem cca 39,2 ha ploch pro bydlení, včetně komunikací pro obsluhu těchto ploch, což představovalo celkem cca 285 RD.

Na území Davle bylo od roku 2012 zastavěno cca 11 ha ploch pro bydlení (včetně komunikací pro obsluhu těchto ploch). Postaveno bylo podle údajů ČSÚ cca 60 rodinných domů. Za rok tedy v Davli bylo postaveno průměrně 12 RD.

Změnou č.2 je navrženo 3,88 ha nových ploch pro bydlení, zároveň je z návrhu vypuštěno (a navraceno do nezastavěného území) 2,32 ha dříve vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Ve výsledku je tedy Změnou č.2 navrženo 1,56 ha nových ploch pro bydlení oproti stavu po Změně č. 1.

Po Změně č.2 nabízí ÚP Davle zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu cca 26,00 ha, což představuje možnost výstavby pro cca 220 rodinných domů.

Při stávajícím tempu výstavby to představuje rezervu na cca 18 let.

Hlavním důvodem vymezení několika nových ploch pro bydlení, které v součtu představují 1,56 ha, je snaha umožnit výstavbu jednotlivým občanům (majitelům pozemků) na jejich pozemcích, které vhodně navazují na zastavitelné území. Bude se jednat vždy o 1 až 3 rodinné domy na jednotlivých zastavitelných plochách.

Specifickým případem je nová zastavitelná plocha Z31b, která umožní po přidání k ploše Z31a (dříve vymezená) vznik pozemku, kde bude možné realizovat bydlení pro seniory. Podpořit vznik takové zařízení, které dosud v městysi není, se rozhodlo zastupitelstvo městyse.

### **Další funkce**

Dále bylo zastavěno 0,6 ha ploch pro drobnou výrobu, 0,82 ha veřejné zeleně.

Změnou č.2 jsou nově vymezeny následující plochy v rozsahu:

Plochy pro rodinnou rekreaci 0,51 ha

- Potřeba vymezit dvě plochy pro rekreaci vyplynula z požadavku několika soukromých subjektů – vlastníků pozemků.
- U plochy pod Suchým Vrchem se jedná o pozemek pro jednu chatu. Je to ostatní plocha, na které kdysi chata stávala, nebyla však zapsána do katastru nemovitostí.
- U plochy při cestě k Zástrovské se jedná o skupinu tří zahrad. Na jedné z nich už chata stojí. Druhé dvě zahrady jsou zahrnuty do zastavitelné plochy, kde je možné postavit jednotlivé stavby pro rodinnou rekreaci. Vzhledem k velkým pozemkům a snadné dopravní dostupnosti lokality je zde vyhověno požadavkům vlastníků na výstavbu větších staveb (až do 150m<sup>2</sup> zastavěné plochy).

Plocha pro agrofarmu 0,49 ha

- Potřeba vymezit tuto plochu vyplývá ze zájmu majitele pozemku zřídit v této lokalitě rodinnou agrofarmu s chovem hospodářského zvířectva. Bydlení je možné jen v rámci staveb pro zemědělství, není zde možné realizovat samostatné rodinné domy. Jsou zde stanoveny specifické podmínky pro umístění staveb (viz kap.f.1) plochy VZ1).

Plocha pro poldr a cestu v krajině 0,59 ha – na vymezené ploše je již poldr realizován

- Potřeba výstavby poldru vyplývá ze snahy zdržet vodu v krajině a umožnit její vsakování.

## **9 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Změna č.2 ÚP Davle z nadmístních záležitostí řeší jen upřesnění regionálních a nadregionálních prvků ÚSES (viz kap. 7.7.2 Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability).

Územní plán respektuje všechny nadřazené systémy technické infrastruktury, zejména nadzemní vedení VN 110, 220 a 400 KV a vodovodní přívaděče.

Koncepce nadmístní dopravy je beze změny s výjimkou vypuštění územní rezervy pro silnici II/104 na Sázavě (viz kap. 7.12 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv).

## **10 SPLNĚNÍ POKYŇŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP DAVLE PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

**O-VP\*1.** Návrhem Změny č.2 vymezené území s regulativem plochy BX3 BYDLENÍ – specifické – lokalita usedlosti čp. 2 Sázava, na pozemcích parc. č. 11/1, 11/3, 11/5, 12, 13, 235 a st. 11, k. ú. Sázava u Davle, **navrátit do stavu platného ÚP Davle**, tj. do stavu ÚP Davle po vydání změny č. 1. Tímto se **zrušují úpravy návrhu Změny č.2 podle bodu SJ\*17** pokynů pro úpravu návrhu Změny č.2 z 07/2018 po společném jednání a podle **bodu VP\*2** pokynů pro podstatnou úpravu návrhu Změny č.2 z 09/2020 po veřejném projednání. [6, 35]

*Splněno.*

---

**O-VP\*2.** Pod legendu výkresu č. O1Z2 „**KOORDINAČNÍ VÝKRES**“ grafické části odůvodnění **návrhu Změny č.2** a výkresu č. O1 „**KOORDINAČNÍ VÝKRES**“ **úplného znění ÚP Davle** po vydání Změny č.2 **doplnit poznámky** a popř. **grafické vymezení** jevů 82a, 102a a 119 (dle ÚAP), a to [9]

1. „*Celé území městyse Davle je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 102a) a celé území městyse Davle je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (dle ÚAP jev 119)*“;
2. „*Do části území městyse Davle zasahuje zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby (dle ÚAP jev 82a)*“.

*Splněno doplněním poznámky (1.) a úpravou textu legendy (2.).*

---

**O-VP\*3.** **Názvy ploch** s rozdílným způsobem využití pro rekreaci – **plochy staveb pro rodinnou rekreaci** (RI, RI1, RI2 a RI3) v **legendě výkresů č. P2Z2 „HLAVNÍ VÝKRES**“ a č. O1Z2 „**KOORDINAČNÍ VÝKRES**“ **opravit** tak, aby odpovídaly grafickému vyjádření plochy a kódu plochy. [19]

*Splněno, legendy opraveny.*

---

**O-VP\*4. Ze znění podmínek prostorového uspořádání regulativů se stavbami rodinných domů textové části návrhu Změny č.2 vypustit položky „– u novostaveb může být v každém rodinném domě umístěn pouze 1 byt,“ a „– u změn dokončených staveb nesmí být počet bytů v rodinném domě zvyšován.“ stanovených na základě bodu VP\*22 pokynů pro úpravu návrhu Změny č.2 po VP. [34/1, 38/3, 40/2]**

*Splněno. Podmínka byla z regulativů ploch s rozdílným způsobem využití vypuštěna.*

---

**O-VP\*5. Pozemek parc. č. st. 1159, k. ú. Davle, druhem zastavěná plocha a nádvoří, vymežit v souladu s § 58 odst. 1 stavebního zákona jako zastavěné území s využitím jako stabilizovaná plocha REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické – bez možnosti zvětšování (RII-stav). [39]**

*Splněno.*

---

**O-VP\*6. V podmínkách prostorového uspořádání regulativů plochy BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské doplnit před odrážku „– dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m<sup>2</sup>,“ odrážku tohoto znění: „minimální velikost stavebního pozemku pro dostavbu proluk rodinnými domy v zastavěném území: 600 m<sup>2</sup>;v odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení minimální velikost stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup> zmenšena, ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,“. [40/1]**

*Splněno.*

---

**O-VP\*7. U zastavitelných ploch, vymezených platným ÚP Davle, ověřit, zda již nedošlo k jejich zastavění a vymežit je v návrhu Změny č.2 jako zastavěné území, např. pozemky parc. č. 507/1 a 507/3, k. ú. Davle. [40/1p]**

*Splněno, zastavěné pozemky doplněny do zastavěného území.*

---

**O-VP\*8. Textové části návrhu Změny č.2 označit v patě nebo v záhlaví stránky, jaké textové části se týkají. Při tisku jednotlivých stran nelze identifikovat, z jaké textové části byly vytištěny, když existuje již několik verzí.**

*Splněno.*

---

**O-VP\*9. U plochy přestavby P01 Sázava – U Topolů návrhu Změny č.2 není vymezena žádná plocha jako plocha veřejného prostranství (PV-návrh), a proto není důvod k úpravě regulativů dle bodu 141 textové části návrhu Změny č. 2, vypustit.**

*Důvodem úpravy regulativů dle bodu 141 je to, že mezi plochou P01 Sázava – U Topolů a řekou je pozemek Povodí Vltavy s.p., který je zařazen do ploch PV – veřejných prostranství. Proto je nutná úprava regulativů, která umožní napojení vodní plochy v rámci plochy P01. Přitom musí být zachována pěší prostupnost podél břehu řeky. Pokyn vypustit úpravu proto nebyl splněn.*

---

**O-VP\*10.** Ve výkresu č. O1Z2 „**KOORDINAČNÍ VÝKRES**“ návrhu Změny č.2 **správně vyznačit rozsah nemovité kulturní památky** rejstříkové č. ÚSKP 35725/2-3556 – venkovská usedlost čp. 2 Sázava.

*Splněno, vymezení upraveno..*

---

**O-VP\*11.** V **bodě 101 textové části** návrhu Změny č. 2, ale i jinde v textu, **opravit kód plochy lesní** z chybného „LE“ na správné „NL“, v souladu s grafickou částí.

*Splněno.*

---

**O-VP\*12.** Ve vymezení **pojmu regulativů** textové části návrhu Změny č.2 **uvést vymezení pojmu „minimální procento nezpevněných ploch“**.

*Splněno. Pojem minimální procento nezpevněných ploch byl upřesněn na „minimální procento ploch schopných vsakování“, který je definován v kapitole f.3) výrokové části.*

---

**O-VP\*13.** K **textové části odůvodnění** návrhu Změny č.2 **připojit** „*Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.2 územního plánu Davle*“ a „*Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č.2 územního plánu Davle před vydáním*“ a uvést v ní, **jak byly splněny**.

*Splněno.*

---

## 11 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### 11.1 Zemědělský půdní fond

#### Zemědělská půda v zastavitelných plochách Změny č.2

zastavitelná plocha	návrh využití	BPEJ	TO	ha	druh pozemku	ha	celkem ha	z toho zem. půda
<b>Z20b, Z21b Sloup - Davelská</b>	BV	4.15.12	3	1,77	orná půda	1,94	1,94	<b>1,94</b>
		4.26.04	4	0,17				
<b>Z31b Sloup - bydlení – specifické - pro seniory</b>	BX1	4.15.12	3	0,08	orná půda	0,08	0,10	<b>0,08</b>
	PV	-	-	0,02	ostatní plocha	0,02		
<b>Z31c Sloup - Družstevní</b>	BV	4.15.12	3	0,20	orná půda	0,20	0,20	<b>0,20</b>
<b>Z34e Sázava - východ</b>	BV	2.26.04	4	0,37	orná půda	0,37	0,37	<b>0,37</b>
<b>Z37 chaty k Zástrovské</b>	RI3	4.26.04	4	0,47	zahrada	0,47	0,47	<b>0,47</b>
<b>Z38 samota nad Račany</b>	BV	-	-	0,22	ostatní plocha	0,22	0,22	<b>0,00</b>
<b>Z39 Račany - Na Kopci</b>	BV	4.37.16	5	0,16	orná půda	0,16	0,16	<b>0,16</b>
<b>Z40a návrh účelové komunikace K Borovičku</b>	PV	-	-	0,18	ostatní plocha	0,18	0,24	<b>0,06</b>
		4.37.16	5	0,04	orná půda	0,04		
		4.26.14	3	0,02	trvalý travní porost	0,02		
<b>Z40b poldr K Borovičku</b>	TX	4.15.12	3	0,07	trvalý travní porost	0,35	0,35	<b>0,35</b>
		4.15.13						
		4.37.16	5	0,28				
<b>Z41 agrofarma Nad Kopanskou</b>	VZ1	4.15.13	3	0,49	trvalý travní porost	0,49	0,49	<b>0,49</b>
<b>Z42 Sázava - K Třešňovce</b>	BV, PV	2.26.04	4	0,43	orná půda	0,43	0,43	<b>0,43</b>
<b>Z44 Davle, Pod Suchým Vrchem</b>	RI	-	-	0,04	ostatní plocha	0,04	0,04	<b>0,00</b>
<b>Celkem (ha):</b>							<b>5,01</b>	<b>4,55</b>

Z hlediska záborů půdního fondu se **nevyhodnocuje** tato zastavitelná plocha:

- **Z43** - zastavitelná plocha pro bydlení – v rodinných domech – venkovské v zastavěném území (plocha určená pro BV a ZS, TO 3, zahrada, celkem 0,68 ha)

**Zemědělská půda dříve odejmutá, navrácená do půdního fondu Změnou č. 2:**

plocha	původní návrh využití	BPEJ	TO	ha	druh pozemku	ha	celkem zemědělská půda v ha
<b>Z20</b> (část)	BV	4.26.04	4	0,09	orná půda	0,09	<b>0,09</b>
<b>Z21</b> (část)	SV	4.26.04	4	0,40	orná půda	1,45	<b>1,45</b>
		4.15.12	3	1,05			
<b>Z26</b>	BV, PV	4.15.12	3	0,78	trvalý travní porost	0,78	<b>0,78</b>
<b>Celkem vráceno do půdního fondu (ha):</b>							<b>2,32</b>

Dokumentace Změny č.2 Územního plánu Davle k opakovanému veřejnému projednání neobsahovala žádné změny oproti dokumentaci k veřejnému projednání, které by se týkaly vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu.

**Zábory půdního fondu dle druhů dotčených pozemků**

Všechny zastavitelné plochy navržené Změnou č.2 mimo zastavěné území představují celkem 5,01 ha, z toho je 0,46 ha ostatních ploch a **4,55 ha** zemědělské půdy, z toho:

- orná půda: 3,22 ha
- trvalý travní porost 0,86 ha
- zahrada: 0,47 ha

**Zábory půdního fondu dle tříd ochrany ZPF:**

- TO 3 2,65 ha
- TO 4 1,44 ha
- TO 5 0,92 ha

Změnou č.2 **nejsou dotčeny nejkvalitnější půdy**, zařazené do třídy ochrany 1 a 2

**Investice v půdě**

Změnou č.2 nejsou dotčeny investice v půdě.

**Zábory půdního fondu dle navržené funkce ploch**

- bydlení 3,14 ha
- agrofarma 0,49 ha
- individuální rekreace 0,51 ha
- poldr a účelová cesta k němu 0,41 ha

### **Navracená zemědělská půda Změnou č.2 ÚP Davle**

Do půdního fondu je Změnou č.2 naopak navracena zemědělská půda v rozsahu **2,32 ha** převážně 3 třídy ochrany, z toho:

- orná půda: 1,54 ha
- trvalý travní porost 0,78 ha

Plochy byly určeny pro bydlení.

### **Zdůvodnění potřeby vymezit nové zastavitelné plochy**

#### Plochy zastavěné mezi lety 2012-2017

Plochy zastavěné v letech 2012-2017 představují cca 10,6 ha a bylo na nich realizováno cca 60 RD. Z tohoto údaje vyplývá, že ročně se postaví v Davli cca 12 RD.

Předpokládáme, že dynamika rozvoje městyse bude v příštích 20 letech zhruba stejná, protože zájem o bydlení v Davli je setrvalý. Na 20 let rozvoje městyse je tedy třeba plochy pro cca 240 RD. To v podmínkách Davle znamená cca  $240 \times 1200 \text{ m}^2 = 28,80$  ha ploch pro bydlení.

Po Změně č.2 nabízí ÚP Davle zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu 26,56 ha:

- pro bydlení - v rodinných domech - venkovské – 24,91 ha
- pro bydlení - specifické - pro seniory – 0,33 ha
- a smíšené obytné - venkovské plochy – 1,32 ha

**Z uvedených údajů vyplývá, že rozsah navržených ploch pro bydlení v Davli je zcela úměrný předpokládanému zájmu o výstavbu.**

**Mírné doplnění ploch pro bydlení Změnou č.2 ÚP Davle (3,88 ha ploch) nijak tuto rovnováhu nenarušuje. Současně se do půdního fondu Změnou č.2 navrácí 2,32 ha půdy. Takže navýšení ploch pro bydlení představuje jen 1,56 ha (to znamená plochu pro cca 15 RD).**

### **Zdůvodnění jednotlivých nově navržených zastavitelných ploch**

#### **Z20b, Z21b - Sloup – Davelská - 1,94 ha**

##### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Celá plocha na orné půdě TO 3 a TO 4.
- Navazuje na zastavitelné plochy Z20 a Z21.
- Část původní plochy Z21 byla navracena zpět do půdního fondu (1,53 ha), naopak byla plocha Z20 i Z21 směrem západním zvětšena (o 1,94 ha) v souladu se zpracovanou územní studií.
- Změna z podnětu městyse Davle.

#### **Z31b - Sloup - bydlení pro seniory - 0,10 ha**

##### **Plocha pro Bydlení – specifické – pro seniory**

- 0,08 ha je na orné půdě TO 3, zbytek ostatní plocha.
- Plocha je doplněna pro rozšíření pozemku Z31a.
- Majitelka má záměr vystavět zde areál “Bydlení pro seniory”, cca 50 malých bytových jednotek a zázemí.
- Podpořit vznik takové zařízení, které dosud v městyse není, se rozhodlo zastupitelstvo městyse.



### **Z31c - Sloup – Družstevní – 0,20**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Celá plocha na orné půdě TO 3
- Plocha pro rozšíření pozemku Z31a z podnětu vlastníka pozemku.
- Zájem o výstavbu rodinných domů.
- Navazuje na zastavěnou a zastavitelnou plochu.
- Podmínka – lze umístit maximálně 2 RD.

### **Z34e - Sázava – východ – 0,37 ha**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Celá plocha na orné půdě TO 4.
- Plocha na východním okraji Sázavy mezi zastavěnou a zastavitelnou plochou (Z34c) a okrajem nadregionálního biokoridoru.
- Plocha řešena z podnětu vlastníka pozemku.
- Podmínka: provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104.
- Podmínka – lze umístit maximálně 3 RD.
- Musí být respektováno pásmo 50m od okraje lesa a vodovodní přívaděč – v jeho trase je navržena plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená

### **Z37 - chaty k Zástrovské – 0,47 ha**

#### **Plocha pro Rekreaci – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické - s předpokladem pro umístění staveb charakteru RD**

- Celá plocha zahrady TO 4.
- Dvě zahrady u cesty k chatové lokalitě Na Zástrovské. V sousedství třetí zahrada se stávající chatou.
- Byla vytvořena nová kategorie ploch RI3 – se specifickými prostorovými regulativy.
- Vzhledem k velkým pozemkům a snadné dopravní dostupnosti lokality je zde vyhověno požadavkům vlastníků na výstavbu větších staveb (až do 150m<sup>2</sup> zastavěné plochy).
- V ploše Z37 bude možné umístit jen 2 stavby pro rodinnou rekreaci celkem.
- Musí být respektováno pásmo 50m od okraje lesa.

### **Z38 - samota nad Račany – 0,22 ha**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Celá plocha na ostatních plochách.
- Plocha, kde dříve stávala zemědělská usedlost. Vlastník zde chce postavit rodinný dům.
- Stanoveny požadavky na respektování limitů: OP nadzemního vedení, OP vodovodu a nutnost respektovat výjimečný strom (dub) na pozemku.
- Podmínky
  - o maximální procento zastavění 10%,
  - o maximální zastavěná plocha všemi stavbami na pozemku 180m<sup>2</sup>,
  - o umístění pouze 1 RD v západní části plochy.
- Stanoven požadavek na venkovský charakter zástavby.

### **- Račany - Na Kopci - 0,16 ha**

#### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Celá plocha na orné půdě TO 5.

- Plocha řešena z podnětu vlastníka pozemku.
- Plocha na západním okraji Račan mezi stávající zástavbou a trasou biokoridoru.
- Podmínky:
  - umístění pouze 1 RD,
  - přeložení vodovodního řadu DN 150 z VDJ Račana do VDJ Měchenice mimo zastavitelnou plochu Z39.
- Stanoveny požadavky na respektování limitů: OP vodovodu 1,5m na obě strany a OP nadzemního elektrického vedení.

#### **Z40a - návrh účelové komunikace K Borovičku – 0,24 ha**

##### **Plocha pro Veřejné prostranství (PV)**

- Orná půda 0,04 ha TO 5, trvalý travní porost 0,01ha TO 3.
- Změna z podnětu městyse Davle.
- Komunikace je nutná v souvislosti s budováním poldru. Bude využita i pro příjezd k rodinné agrofarmě (Z41).

#### **Z40b - poldr K Borovičku – 0,35 ha**

##### **Plocha pro Technickou infrastrukturu - specifickou - poldr**

- Celá plocha na trvalém travním porostu TO 3 a 5.
- Změna z podnětu městyse Davle.
- Potřeba výstavby poldru vyplývá ze snahy zdržet vodu v krajině a umožnit její vsakování.

#### **Z41 – agrofarma nad Kopanskou – 0,49 ha**

##### **Plocha pro Výrobu a skladování - zemědělskou výrobu – specifickou**

- Celá plocha na trvalém travním porostu TO 3.
- Byla vymezena zastavitelná plocha VZ1 (plocha pro zemědělskou výrobu – specifickou) o rozloze cca 5 ha pro záměr agrofarmy s řadou podmínek, a to na části pozemku 342/25 (viz kapitola f.1) výroku.
- Potřeba vymezení této plochy vyplývá ze zájmu majitele pozemku zřídit v této lokalitě rodinnou agrofarmu s chovem hospodářského zvířectva.
- Byty spojené s hlavním a přípustným využitím (max. 3 b.j. v rámci celé plochy); tyto bytové jednotky nesmí být umístěny v samostatných stavbách pro bydlení.
- Byly stanoveny specifické prostorové regulativy určující charakter zástavby.
- Nepřípustná je porážka dobytka.
- Problém přístupu k pozemkům bude z části řešit rekonstrukce účelové komunikace K Borovičku.

#### **Z42 - Sázava - K Třešňovce – 0,43 ha**

##### **Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské**

- Celá plocha na orné půdě TO 4.
- Plocha na východním okraji Sázavy mezi zastavitelnou plochou a okrajem nadregionálního biokoridoru.
- Podmínka – umístění max. 2 RD (na každém pozemku - na p.č.305/2 a p.č.305/3 k.ú. Sázava u Davle pouze 1RD).
- Podmínka: provést v dalším stupni dokumentace vyhodnocení možného ovlivnění obytné zástavby hlukem ze silnice II/104.
- Na úkor pozemku 305/3 bude po jeho západním okraji vymezena stezka pro pěší o šířce min. 2m. Musí být respektováno pásmo 50m od okraje lesa a silnice II.tř.

### **Z43 Davle – Račany – u rybníčku – 0,68 ha**

**Plocha pro Bydlení - v rodinných domech - venkovské a Zeleň - soukromou a vyhrazenou v zastavěném území**

- Plocha není předmětem vyhodnocení záborů půdního fondu.

### **Z44 Davle, Pod Suchým Vrchem – 0,04 ha**

**Plocha Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

- Celá plocha na ostatní ploše.
- Jedná se o pozemek pro jednu chatu.
- Je to ostatní plocha, na které kdysi chata stávala, nebyla však zapsána do katastru nemovitostí.
- Podmínka: lze umístit pouze 1 stavbu pro rodinnou rekreaci.
- Musí být respektováno pásmo 50m od okraje lesa.

## **11.2 Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Dokumentace Změny č.2 Územního plánu Davle k opakovanému veřejnému projednání neobsahovala žádné změny oproti dokumentaci k veřejnému projednání, které by se týkaly pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. K dotčení tohoto území je nutný, dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů), souhlas orgánu státní správy lesů. Udělení tohoto souhlasu není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení.

Nově navrženými plochami zástavby je dotčeno pásmo 50m od okraje lesa v těchto případech: Z40a (účelová komunikace), Z40b (poldr), Z34e (bydlení), Z37 (chaty), Z42 (bydlení), Z44 (chata). Výsledkem projednání návrhu Změny č.2 ÚP Davle je doplnění požadavku, že zastavitelné plochy Z34e a 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. U ostatních ploch v této vzdálenosti od lesa je uvedena podmínka, že musí být respektováno pásmo 50m od okraje lesa.

Pásmo 50m od okraje lesa je zakresleno ve výkresech odůvodnění Lesní půdní fond a ve výkresu O1Z2 Koordinační výkres. Pásmo je zakresleno kolem pozemků s druhem dle KN (údaje z března 2022) „lesní pozemek“ v řešeném území Městyse Davle.

Orgán ochrany lesa požadoval ve svém stanovisku ke ZUÚP **provedení revize veškerých ploch PUPFL** a uvedení ÚP do souladu se skutečností tím, že PUPFL budou definovány funkční plochou NL (plochy lesní) včetně samostatných regulativů. Současné zařazení do „sběrných“ ploch NP a indexovaných NS se podle orgánu ochrany lesa neosvědčilo zejména z důvodu neadresných regulativů, které jsou v rámci PUPFL zavádějící a v praxi způsobují výkladové problémy.

### **11.2.1 Lesní pozemky v nezastavěném území**

Aby bylo vyhověno požadavku orgánu ochrany lesa, byla opuštěna **koncepce řešení nezastavěného území** v územním plánu Davle spojená s vymezením ploch smíšených a ploch přírodních, ve kterých byly mimo jiné i lesní pozemky. Pozemky s druhem pozemku „lesní pozemek“ dle katastru nemovitostí jsou v nezastavěném území zařazeny **výhradně do NL – ploch lesních dle §15 vyhlášky č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů**. Jedinou výjimkou jsou v souladu s §16 vyhlášky č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů plochy biocenter, které byly nutné ponechat v plochách přírodních.

Na vyjádření DO, že regulativy ploch smíšených jsou neadresné, reaguje Změna č.2 ÚP Davle jejich úpravou viz kap. f.1) výroku, nicméně lesní pozemky byly z těchto ploch a tedy i regulativů vyjmuty.

### **11.2.2 Individuální rekreace a lesní pozemky**

Lesního půdního fondu se týká také vyčlenění veškerých staveb pro rodinnou rekreaci včetně těch, které stojí na PUPFL, do samostatných zastavěných území, což je v souladu s §58 Stavebního zákona v platném znění. Pokud se jedná o stavby na lesním pozemku, způsob využití „lesní pozemek, na kterém je budova“, pozemky nejsou navrženy k vynětí z lesního půdního fondu, neboť orgán ochrany lesa uvádí, že tyto stavby „byly povolovány jako dočasné“.

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci, které byly v územní plánu před Změnou č.2 vymezeny na PUPFL mimo tyto „lesní pozemky, na kterých je budova“, byly přeřazeny do ploch nezastavěného území.

Zábory lesního půdního fondu a vyznačení pásma 50m od okraje lesa jsou zobrazeny ve výkresu O2Z2 – Předpokládané zábory půdního fondu. Dalším výkresem, kde jsou plochy PUPFL a jejich ochranné pásmo vymezeny, je Koordinační výkres.

### **11.2.3 Lesní pozemky v zastavěném území – návrh záboru lesních pozemků**

V zastavěném území se nevyskytují na území městyse Davle pozemky, které by mohly plnit funkci PUPFL. Jedná se o rozlohou malé pozemky, které jsou zařazeny do kategorie ploch s rozdílným způsobem využití bydlení, zeleň a veřejná prostranství. Z tohoto důvodu jsou navrženy **k vynětí z lesního půdního fondu. Celkem se jedná o 4 734 m<sup>2</sup>**.

Odůvodnění Změny č.2 Územního plánu Davle – 12/2022

číslo plochy	katastr	parcelní číslo	lesní pozemek, na kterém je budova	typ plochy s RZV v ÚP	orientační rozloha v m <sup>2</sup>	zdůvodnění záboru plochy v zastavěném území , která neplní funkci lesa
01	Davle	86/56, 86/57	ne	BV	83	dvorek u obytné zástavby U Kiliánské ulice v ÚP plocha pro bydlení
02	Davle	86/68	ne	PV	53	průchod z Kiliánské ulice směrem k lesu mezi zástavbou, v ÚP plocha veřejného prostranství
03	Davle	104/20	ne	PV	58	průchod z Kiliánské ulice směrem k lesu mezi zástavbou, v ÚP plocha veřejného prostranství
04	Davle	165/1	ne	PV	97	průchod z ulice V Kopanské směrem k lesu v severní části Sloupu, v ÚP plocha veřejného prostranství
05	Davle	147/1	ne	PV	104	přístup k ploše obytné zástavby U Kiliánské ulice, v ÚP plocha veřejného prostranství
06	Davle	147/75	ne	BV	78	lesní pozemek v areálu "Masarykovy chaty", v ÚP plocha pro bydlení
07	Davle	st.147/76	ano	BV	198	budova na lesním pozemku v areálu "Masarykovy chaty", v ÚP plocha pro bydlení
08	Davle	st.147/77	ano	BV	150	budova na lesním pozemku v areálu "Masarykovy chaty", v ÚP plocha pro bydlení
09	Davle	st.147/103	ano	BV	54	budova na lesním pozemku, v ÚP plocha pro bydlení u Kiliánské ulice
10	Davle	162/1	ne	PV	322	v ÚP plocha veřejného prostranství v lokalitě chat V Kopanské
11	Davle	487/2	ne	BV	1 762	v ÚP plocha pro bydlení, obklopuje stavbu pro bydlení u ulice Na Javorce v severní části Davle
12	Sázava u D.	195/7, 195/8, 195/9	ne	ZV	485	v ÚP plocha veřejné zeleně u Jílovské ulice v Sázavě
13	Sázava u D.	266	ne	ZS	49	velmi malá plocha, v ÚP zeleň soukromá a vyhrazená - zahrady u vil na břehu Sázavy
14	Sázava u D.	268, 270, 271, 275	ne	ZS	674	v ÚP zeleň soukromá a vyhrazená - zahrady u vil na břehu Sázavy
15	Sázava u D.	272	ne	ZS	576	v ÚP zeleň soukromá a vyhrazená - zahrady u vil na břehu Sázavy

celkem

4 743 m<sup>2</sup>

**12 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č.2 ÚP Davle neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**13 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

Zpracoval pořizovatel ve zvláštní příloze.

**14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

Zpracoval pořizovatel ve zvláštní příloze.

**Poučení:**

Proti Změně č.2 Územního plánu Davle vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

.....

Mgr. Jaromír Němec  
místostarosta městyse

.....

Mgr. Jiří Prokůpek  
starosta městyse