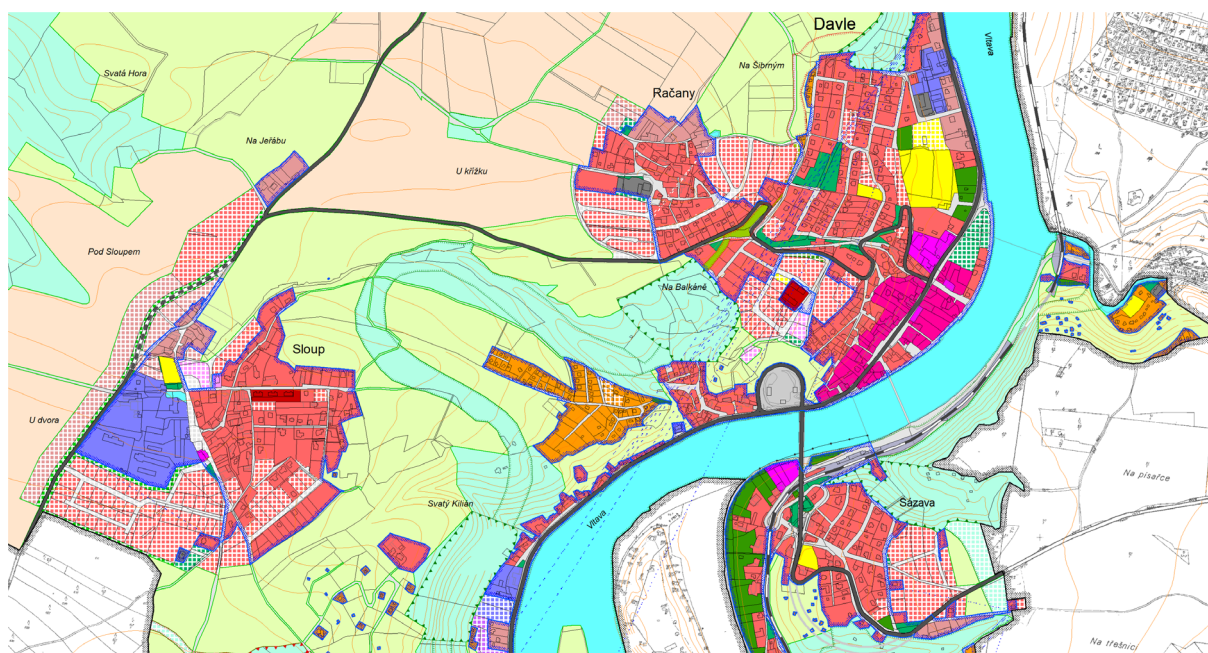




ÚZEMNÍ PLÁN DAVLE

TEXTOVÁ ČÁST



úplné znění po změně č.1

04/2012

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

podle § 14 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

správní orgán, který vydal poslední změnu ÚP:

Zastupitelstvo městyse Davle

pořadové číslo poslední změny:

1

datum nabytí účinnosti poslední změny:

3. dubna 2012

pořizovatel:

Úřad městyse Davle

podpis a otisk úředního razítka:

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Bc. Jiří Prokůpek
(starosta městyse)**

Zadavatel: Městys Davle
Na Náměstí 63
252 06 Davle

Pořizovatel: Úřad Městyse Davle

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



Autorský kolektiv:

Urbanismus a koordinace:

Ing. arch. Vlasta Poláčková,
vedoucí projektant

Ing. arch. Zuzana Hrochová

Ing. arch. Marek Bečka, spolupráce

Doprava:

Ing. Josef Smíšek

Zásobování elektrickou energií, spoje:

Věra Haltufová

Zásobování plynem:

Jiří Šart

Vodní hospodářství:

Ing. Karel Jičínský

Krajina, ÚSES:

Ing. Alena Šimčíková

OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah výkresové části

P1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace ...	1 : 5 000

Obsah textové části

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	5
b.1) Koncepce rozvoje území.....	5
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	5
b.2.1) Kulturní - architektonické hodnoty	5
b.2.2) Přírodní hodnoty	6
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	7
c.1) Urbanistická koncepce	7
c.1.1) Celková charakteristika.....	7
c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí	7
c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí	9
c.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	10
c.3) Vymezení ploch přestavby	13
c.4) Systém sídelní zeleně	14
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ.....	15
d.1) Dopravní infrastruktura.....	15
d.2) Technická infrastruktura	16
d.2.1) Zásobování elektrickou energií.....	16
d.2.2) Spoje	17
d.2.3) Zásobování plynem.....	17
d.2.4) Zásobování pitnou vodou.....	17
d.2.5) Odkanalizování	18
d.3) Občanské vybavení	18
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM	

EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

19

e.1) Koncepce uspořádání krajiny	19
e.2) Územní systém ekologické stability.....	19
e.3) Prostupnost krajiny.....	20
e.4) Ochrana nerostných surovin.....	21
e.5) Ochrana před povodněmi	21
e.6) Požadavky obrany a bezpečnosti státu	21
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	22
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	22
f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	33
g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	34
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo	34
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo	35
h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT POUZE PŘEDKUPNÍ PRÁVO	36
i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ.....	36
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	37
k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	37

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování návrhu územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1.9.2009.

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

b.1) Koncepce rozvoje území

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

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

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

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

b.2.1) Kulturní - architektonické hodnoty

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

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

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

b.2.2) Přírodní hodnoty

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

Evropsky významné lokality

- CZ0213068 - Dolní Sázava (Dolní tok Sázavy mezi ústím Blanice do Sázavy a ústím do Vltavy včetně jejích náhonů). Navrhovaná kategorie ochrany: PP přírodní památka
- EVL přiléhá k řešenému území na pravém břehu Sázavy.

Památný strom

- 3580 Dub u Davle – na sázavské louce pod tratí u červené značky do Pikovic.

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

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

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Celková charakteristika

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

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

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

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

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

c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí

Davle - centrum

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

Rozvojové plochy až na ojedinělé proluky zde nejsou. Volné plochy na břehu Vltavy nejsou pro zástavbu vhodné vzhledem k poloze v záplavovém území Q₁₀₀, počítá se zde s parkovými úpravami (lokalita Z11).

Davle - Balkán

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

Dvě atraktivní plochy nad bývalým lomem s vyhlídkou na soutok jsou určeny pro výstavbu například malého ubytovacího a stravovacího zařízení (lokality Z14 a Z15). Výstavba je zde možná jen v případě respektování těchto požadavků ve veřejném zájmu:

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

Davle - Račany

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

Sloup

V okolí Sloupu se nacházejí největší rozvojové plochy. Vhodné plochy pro obytnou zástavbu jsou jednak v návaznosti na bývalý areál zemědělského družstva (lokalita Nad Orionem - Z29), jednak na jihovýchodním okraji sídla, kde je výstavba limitována ochranným pásmem velmi vysokého napětí (lokalita Z32 – Na Plazech, která je již z větší části zastavěna). Další rozvojové plochy jsou navrženy na západním okraji, podél silnice Z20, Z21, Z22).

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

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

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

Kilián

Pásová zástavba podél silnice II/102 v jižní části řešeného území. Rozvojové možnosti jsou vzhledem ke konfiguraci terénu a dalším limitům (záplavové území, ochranné pásmo lesa) velmi omezené. Proluky ve střední části, v návaznosti na stávající výrobní areál, jsou navrženy pro drobné podnikatelské aktivity (Z17) a smíšenou obytnou zástavbu (Z18). Na jižním okraji území městyse je u silnice plocha se specifickými regulativy SK1, kde je možné realizovat chráněnou dílnu.

Sázava

Rozvojové možnosti v pravobřežní části městyse jsou až na ojedinělé proluky prakticky vyčerpány. Na východní okraj zastavěného území Sázavy navazují rozvojové plochy, které původně patřily obci Petrov, záměr zástavby je převzat ze schváleného územního plánu územního plánu Petrova.

Lokality chatové zástavby

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

c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí

Bydlení

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

Občanské vybavení

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

Rekreace

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

- **Ucelené lokality chatové zástavby** - na území Davle se jich nachází celá řada a jsou zařazeny do ploch rodinné rekreace (RI). Tato zástavba je stabilizovaná. Další rozvojové plochy pro rodinnou rekreaci navrženy nejsou, výjimku tvoří asi 4 parcely uvnitř lokality Kopanská.
- **Chaty rozptýlené v obytné zástavbě** - tyto chaty jsou zařazeny do ploch bydlení v rodinných domech (BV). V souladu s podmínkami využití ploch je možná transformace chatové zástavby na trvalé bydlení.
- **Rozptýlená chatová zástavba v krajině** – plochy rodinné rekreace specifické (RI₁). Jde o jednotlivé chaty či skupiny chat v krajině s evidenčním číslem (buď pouze jejich samotná zastavěná plocha, nebo s přilehlým pozemkem). Tyto chaty jsou zahrnuty do zastavěného území, ale není možné další rozšiřování zastavěné plochy ani jakékoliv nástavby a zpevňování ploch.
- Samostatnou skupinou jsou stavby **v krajinných zónách přírodních** (P) umístěné v rozporu se zájmy ochrany přírody, o další existenci těchto staveb rozhodne stavební úřad.
- Podmínky prostorového uspořádání pro stávající chatovou zástavbu jsou stanoveny v kapitole f.1).

Výroba

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

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

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

Z01, Z02, Z03 Nad Měchenicemi

- Zastavitelné plochy pro **bydlení v rodinných domech (BV)** leží na severním okraji řešeného území a navazují na zastavěné území Měchenic.
- U lokality **Z01** bude podmínkou pro rozhodování prověření změn využití lokality územní studii, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m², navrhne parcelaci a upřesní polohu navrženého kabelu VN 22 kV od procházejícího nadzemního vedení k navržené trafostanici. Součástí lokality směrem k silnici III. třídy bude pás zeleně.
- Lokalita **Z02** je již rozparcelována a tato parcelace včetně dopravní obsluhy je převzata do územního plánu. Součástí lokality směrem k silnici III. třídy bude pás zeleně.
- Lokalita je přístupná ze stávající komunikace na území Měchenic.
- Lokalita **Z03** je přístupná ze stávající komunikace na území Měchenic a bude zde respektováno ochranné pásmo lesa zasahující do severovýchodní části lokality.

Z04 Račany „u rybníčku“

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

Z05 Račany západ

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

Z06 Račany pod vodojemem

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

Z07 Račany východ

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

Z08 Davle, sever

- Zastavitelné plochy (proluky) v zastavěném území v severní části Davle, určené pro **bydlení v rodinných domech (BV)**. Přístupné ze stávajících komunikací.

Z09 Davle u hřiště

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

Z10 Davle pod Račany

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

Z11 Davle centrum

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

Z12 Davle Balkán, u bytovek

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

Z13 Davle Balkán, pod bytovkami

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

Z14 Davle - Balkán, nad lomem I

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

Z15 Davle - Balkán, nad lomem II

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

Z16 Kopanská

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

Z17 Davle - Kilián „Za Elkem“

- Zastavitelná plocha v sousedství stávajícího autoservisu je navržena pro **drobnou a řemeslnou výrobu (VD)** – lokalita **Z17a**,
- Plocha v sousedství rekreační a obytné zástavby je navržena pro **smíšenou obytnou zástavbu, komerční (SK)** – lokalita **Z17b**.
- Lokalita navazuje na stávající zástavbu a na silnici II/102.
- Musí být respektováno ochranné pásmo silnice II. třídy a ochranné pásmo lesa.

Z18 Davle - Kilián

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

Z19 Sloup

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

Z20 Sloup - za silnicí

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech, venkovské (BV)**.
- Lokalita navazuje na stávající zástavbu v lokalitě Na Jeřábu a na silnici III/1021, od které bude oddělena pásem izolační zeleně.
- Musí být respektováno ochranné pásmo silnice III. třídy a trasa vodovodu.

Z21 Sloup - za silnicí

- Zastavitelná plocha pro **smíšenou obytnou zástavbu, venkovskou (SV)**.
- Lokalita navazuje ze západní strany na silnici III/1021 a její přeložku, od které bude oddělena pásem izolační zeleně.
- Musí být respektováno ochranné pásmo silnice III. třídy.

Z22 Sloup – u hřiště

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

Z23 Sloup - U křížku

- Zastavitelná plocha pro **smíšenou obytnou zástavbu, venkovskou (SV)**.
- Lokalita mezi západním okrajem stávající zástavby a přeložkou silnice III/1021.

Z24 Sloup - nové centrum

- Zastavitelná plocha pro **občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) a veřejné prostranství (PV)**.
- Mělo by zde vzniknout chybějící centrum s veřejným prostranstvím - návsi a drobnou vybaveností; součástí veřejného prostranství bude zeleň a parkoviště.

Z25, Z26 Sloup - pod hřištěm

- Zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v rodinných domech (**BV**) a smíšenou (**SV**) v severní části Sloupu, v návaznosti na stávající zástavbu.

Z27, Z28 Sloup

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

Z29 Sloup - Pod Orionem

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

Z30 Sloup - u vodojemu

- Plocha **veřejné zeleně (ZV)** a přístupová **komunikace** k vodojemu (**PV**).

Z31 Sloup - jih

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

Z32 Sloup - Na Plazech

- Zastavitelné plochy v zastavěném území pro **bydlení v rodinných domech, venkovské (BV)**.
- Lokalita je již rozparcelována a z větší části zastavěna, k zastavění zůstávají jednotlivé parcely nebo jejich skupiny v zastavěném území.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa zasahující do východního okraje lokality .

Z33 Sázava

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

Z34 Sázava - Petrov

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech, venkovské (BV)**, přiléhá ze 2 stran k zastavěnému území.
- Lokalita je rozdělena stávající polní cestou, která bude upravena na místní komunikaci, na dvě části (Z34a, Z34b), pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie, která navrhne parcelaci a dopravní obsluhu.
- V lokalitě **Z34a** bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně.
- V lokalitě **Z34b** musí být respektováno ochranné pásmo lesa a vodovodní přivaděč – v jeho trase bude navržena místní komunikace.
- Zbývající část lokality (Z34c), která je již rozparcelována, podmínku zpracování územní studie nemá.

Z35 Sázava – k Petrovu

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

Z36 Davle - Měchenice

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

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán Davle nenavrhuje žádné plochy přestavby.

c.4) Systém sídelní zeleně

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

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

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

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

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Dopravní infrastruktura

Železniční doprava

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

Silniční doprava

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

Místní komunikace

- Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií).
- Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.
- Navržené obslužné komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

Doprava v klidu

- Stávající parkoviště, zejména v centru městyse u nákupního centra a u zařízení občanského vybavení jsou stabilizována.
- Navrženo je parkoviště v rámci veřejného prostranství v lokalitě Z24 (nové centrum ve Sloupu).

Dopravní vybavenost

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

Pěší a cyklistická doprava

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

Vodní doprava

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

d.2) Technická infrastruktura

d.2.1) Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Pro navrženou zástavbu je navrženo 5 nových trafostanic a výměna či posílení některých stávajících trafostanic.
- Pro lepší využití navržených lokalit zástavby je navrženo přeložení nadzemního vedení do kabelu v Davli na Balkáně a v severní části Sloupu.
- Nově navržená zástavba musí respektovat stávající rozvodná zařízení, pokud není navrženo jejich přeložení.
- Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi.

d.2.2) Spoje

Koncepce řešení

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

d.2.3) Zásobování plynem

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

d.2.4) Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

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

d.2.5) Odkanalizování

Splaškové vody

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

Srážkové vody

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

d.3) Občanské vybavení

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

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

e.1) Konceptce uspořádání krajiny

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

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

- plochy přírodní (NP) – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, ...apod.),
- plochy smíšené nezastavěného území (NS_x) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu,
- plochy zemědělské (NZ) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.

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

e.2) Územní systém ekologické stability

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

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

Nadregionální ÚSES

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

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

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

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

Regionální ÚSES

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

Lokální ÚSES

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

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

Přehled všech lokálních biocenter v řešeném:

LBC 135 V pekle - Na Hrádku

LBC 136 V Haberně

LBC 139 Pod Starou horou

LBC 140 U Šerpiny

LBC 141 Javorka

LBC 142 Nad Davlí

LBC 143 U Sv. Kiliána

LBC 144 Nad kostelem Sv. Kiliána

LBC 145 Suchý vrch

LBC 173 Nad železniční stanicí Davle

LBC 175 Pod třešnicí

(Označení prvků ÚSES je dle Generelu ÚSES, Ing. Morávková 11/1998).

e.3) Prostupnost krajiny

Cestní síť

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

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

e.4) Ochrana nerostných surovin

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

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

e.5) Ochrana před povodněmi

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

Návrh územního plánu respektuje stanovené záplavové území, nově navržená obytná zástavba je situována mimo záplavové území Q₁₀₀ a aktivní zónu.

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

e.6) Požadavky obrany a bezpečnosti státu

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

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

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

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

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

BH	Bydlení v bytových domech
BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské
RI	Plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RI ₁	Plochy staveb pro rodinnou rekreaci, specifické
OV	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OM	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	Občanské vybavení - hřbitovy
PV	Veřejná prostranství
SC	Plochy smíšené obytné - v centrech měst
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské
SK	Plochy smíšené obytné – komerční
SK ₁	Plochy smíšené obytné – komerční, specifické
DS	Dopravní infrastruktura - silniční
DZ	Dopravní infrastruktura - drážní
TI	Technická infrastruktura - inženýrské sítě
VD	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
ZV	Zeleň na veřejných prostranstvích
ZS	Zeleň soukromá a vyhrazená
ZO	Zeleň ochranná a izolační
ZP	Zeleň přírodního charakteru
W	Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	Plochy zemědělské
NP	Plochy přírodní
NS _x	Plochy smíšené nezastavěného území

PLOCHY BYDLENÍ

BH Bydlení v bytových domech

Hlavní využití:

- pozemky stávajících staveb pro bydlení - bytové domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- parkoviště a garáže pro obyvatele bytových domů,
- plochy soukromé a vyhrazené zeleně pro obyvatele bytových domů,
- dětská hřiště a drobná sportoviště pro místní obyvatele,
- související občanské vybavení (maloobchodní prodej, drobné nerušící služby), integrované v bytových domech, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,

jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, při dodržení ustanovení §21, odst. (6) vyhl. 501/2006 Sb.,

- nezbytná související technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

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

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

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

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované rodinné domy.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- garáže a stavby a zařízení uvedené v §103, odst.1, písm. a), bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 stavebního zákona
- jedna stavba pro podnikatelskou činnost odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona
- transformace staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro trvalé bydlení,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, sociální služby a další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, při dodržení ustanovení §21, odst. (6) vyhl. 501/2006 Sb.,
- nezbytná související technická vybavenost,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální podlažnost: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m (s výjimkou lokalit uvedených ve zvláštních a upřesňujících podmínkách),
- výška ostatních staveb max. 4,5 m,
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě,
- typ střech: šikmé, zejména sedlové ev. valbové a polovalbové; ve výjimečných případech u architektonicky vysoce kvalitních domů, je po individuálním posouzení stavebním úřadem a zastupitelstvem městyse přípustná plochá nebo pultová střecha,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 800 m²; u transformace rekreačních objektů na trvalé bydlení je výjimečně možné velikost snížit na 600 m²,

- v zastavěném území může být na základě individuálního posouzení rovněž minimální velikost stavebního pozemku zmenšena; ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 800 m²,
- maximální procento zastavění: 20%, u stávajících rodinných domů v zastavěném území stojících na pozemcích do 800 m² : až 30%,
- minimální procento nezpevněných ploch: 60%,
- maximální zastavěná plocha 220m² (při dodržení max. procenta zastavění),
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

Zvláštní a upřesňující podmínky

- v lokalitě **Z06** „Pod vodojemem“:
 - o garáže budou hmotově součástí rodinných domů, výjimečně mohou být garáže řešeny jako přístavba a v části území, kde je velký sklon a výškový rozdíl terénu vzhledem ke komunikaci, mohou být garáže pod úrovní terénu,
 - o za nadzemní se posuzuje podlaží vystupující při pohledu proti svahu úrovní podlahy nad upravený terén, přičemž výška domu v tomto místě od upraveného terénu do hřebene nepřekročí 12 m;
- v lokalitách **Z32** „Na Plazech“, **Z29** „Nad Orionem“, v lokalitě **Z24** „Sloup - nové centrum“ je stanoven maximální počet nadzemních podlaží: 1 nadzemní podlaží a podkroví, nebo 2 nadzemní podlaží a střecha bez podkroví,
- na pozemku p. č. 542/27 v k. ú. Davle lze výjimečně povolit malý bytový dům, jehož maximální výška nepřekročí 12 m od upraveného terénu a maximální počet bytových jednotek nepřekročí 2.

RI Plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pobytová rekreace ve stávajících stavbách pro hromadnou rekreaci,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- dostavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání,
- nezbytná související technická vybavenost, zejména zařízením na odvádění a čištění odpadních vod.

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:

- u staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích o celkové rozloze do 400 m² včetně, nesmí být zvětšován objem staveb a zastavěné a zpevněné plochy nad 40 m², toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV),
- u staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích o celkové rozloze nad 400m² nesmí procento zastavěných a zpevněných ploch překročit 10 % z celkové rozlohy pozemku, maximálně však 80 m², a objem stavby maximálně do 360 m³, toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV).

RI₁ Plochy staveb pro rodinnou rekreaci – specifické v krajinných zónách smíšených

Hlavní a přípustné využití:

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:

- Nesmí být zvětšována zastavěná plocha a objem stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

OM Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání pro lokalitu Z24:

- výška hřebene staveb max. 7 m.

Podmínky prostorového uspořádání pro lokality Z14 a Z15:

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 60 %,
- typ střech není předepsán,
- minimální velikost pozemku: 1000 m²,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví, výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,
- požaduje se vysoká architektonická úroveň řešení, které bude předloženo zastupitelstvu,
- městyse ke schválení ještě před zahájením územního řízení v těchto lokalitách a k posouzení stavebním úřadem.

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch a pěších cest,
- související stravovací a ubytovací zařízení,
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám městyse,
- stavby pro zdravotnictví a sociální péči,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická vybavenost,
- nezbytná související dopravní vybavenost – parkoviště pro návštěvníky.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

OH Občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:

- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- zpevněné a zastavěné plochy budou omezeny na nezbytné minimum.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC Plochy smíšené obytné - v centrech měst

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální procento zastavění: 40 %,
- minimální procento zeleně: 50 %,
- typ střech: střechy tvarované – zejména sedlové, valbové, mansardové, stanové,
- minimální velikost pozemku: 600 m²,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku max. 4,5 m,

Podmínky prostorového uspořádání při dostavbách v zastavěném území:

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

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb drobných ubytovací zařízení (penzion),
- pozemky stávající staveb pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální procento zastavění: 20 %,
- minimální procento zeleně: 60 %,
- typ střech: střechy tvarované – sedlové, valbové, mansardové, stanové,
- minimální velikost pozemku: 800 m²,
- minimální velikost stavebního pozemku v zastavěném území městyse může být na základě individuálního posouzení zmenšena; ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m.

Zvláštní a upřesňující podmínky

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

SK Plochy smíšené obytné - komerční

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

SK1 Plochy smíšené obytné komerční, specifické

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**DS Dopravní infrastruktura - silniční****Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

- odstavňé a parkovací plochy,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

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

DZ Dopravní infrastruktura - drážní**Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě****Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

- plochy související dopravní infrastruktury,
- izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky budou stanoveny individuálně.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- plochy staveb pro řemeslnou výrobu.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

ZV Zeleň na veřejných prostranstvích

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy v souladu s § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 stavebního zákona, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

Nepřípustné využití:

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

ZO Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech.

Přípustné využití:

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.

Nepřípustné využití:

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

ZP Zeleň přírodního charakteru

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, včetně větrných elektráren,
- nová výstavba objektů rodinné rekreace a zvětšování zastavěné plochy a objemu stávajících objektů rodinné rekreace,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- není stanoveno.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, včetně větrných elektráren,
- nová výstavba objektů rodinné rekreace a zvětšování zastavěné plochy a objemu stávajících objektů rodinné rekreace.

V plochách ÚSES platí navíc tyto podmínky:

Podmínky pro využití ploch lokálních biocenter

Hlavní využití:

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití:

- ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- ostatní způsoby využití.

Podmínky pro využití ploch lokálních biokoridorů

Hlavní využití:

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití

- ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- ostatní způsoby využití.

f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

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

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

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

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

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

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

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

Dopravní infrastruktura

- **WD01** Sloup - přeložka silnice III/1021
- **WD02** Sloup, Pod hřištěm - místní obslužné komunikace
- **WD03** Sloup, jih - místní obslužná komunikace pro lokalitu Z31
- **WD04** Sloup, u Orionu - místní obslužná komunikace pro lokalitu Z29
- **WD05** Sloup, na Plazech - místní obslužná komunikace pro lokalitu Z32
- **WD06** Sloup - úprava místní obslužné komunikace
- **WD07** Sloup - místní obslužná komunikace k vodojemu
- **WD08** Sloup, U křížku – místní obslužná komunikace
- **WD09** Račany, pod vodojem - místní obslužné komunikace pro lokalitu Z06
- **WD10** Račany, východ - místní obslužné komunikace pro lokalitu Z07
- **WD11** Račany – úprava propojovací komunikace
- **WD12** Davle, Balkán - místní obslužné komunikace pro lokalitu Z12
- **WD13** Davle, Balkán pěší komunikace na vyhlídce (lokalita Z14)
- **WD14a** Davle, Balkán - navržená autobusová zastávka
- **WD14b** Davle, Balkán - navržená autobusová zastávka
- **WD15** Sázava, u Petrova - místní obslužné komunikace pro lokalitu Z34
- **WD16a** Nad Měchenicemi - navržená autobusová zastávka
- **WD16b** Nad Měchenicemi - navržená autobusová zastávka
- **WD17** Nad Měchenicemi - místní obslužné komunikace v lokalitě Z02
- **WD18** účelová komunikace v krajině mezi Račany a Javorkou

Technická infrastruktura

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

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

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

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

- **plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability:**
 - **WUNK 62**
 - **WUNK 47**
 - **WUNK 48**
 - **WUNK 49**
 - **WUNK 50**
 - **WUNK 51**
 - **WUNK 52**
 - **WUNK 53**
 - **WUNK 57**
 - **WUNK 58**
 - **WUNK 59**
 - **WURK 45**
 - **WURK 46**
 - **WURK 47**
 - **WULK 122**
 - **WULK 123**
 - **WULC 135**
 - **WULC 136**
 - **WULC 139**
 - **WULC 140**
 - **WULC 141**
 - **WULC 142**
 - **WULC 143**
 - **WULC 144**
 - **WULC 145**
 - **WULC 173**
 - **WULC 175**

Označení jednotlivých prvků ÚSES odpovídá výkresu P 3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

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

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

Veřejná prostranství

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

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

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

Z01 Nad Měchenicemi

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech (BV)**
- Územní studie navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000 m², navrhne parcelaci a upřesní polohu navrženého kabelu VN 22 kV od procházejícího nadzemního vedení k navržené trafostanici.
- Místní komunikace budou navazovat na stávající komunikace na území Měchenic.
- Součástí lokality směrem k silnici III. třídy bude pás izolační zeleně.

Z34a, b Sázava - Petrov

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

Tyto studie budou zpracovány do 6 let od vydání územního plánu.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Návrh územního plánu Davle vymezuje 1 plochu územní rezervy:

R01 Sázava

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

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

Poznámka:

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

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

Textová část návrhu územního plánu Davle obsahuje 37 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu Davle obsahuje 3 výkresy:

- P1** Výkres základního členění území 1:5000
P2 Hlavní výkres 1:5000
P3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ... 1:5000