



OBECNĚ ZÁVAZNÁ  
**V Y H L Á Š K A**  
obce Davle

**č. 3/2001**

**o závazné části územního plánu sídelního útvaru  
Davle  
a o závazné části 1. změny územního plánu  
sídelního útvaru Davle**

## O B E C N Ě Z Á V A Z N Á

**Vyhláška obce Davle****č. 3/2001****o závazné části územního plánu sídelního útvaru  
Davle a o závazné části 1. změny územního plánu  
sídelního útvaru Davle**

\*\*\*\*\*

*Zastupitelstvo obce Davle se na svém zasedání dne 11. prosince 2001 usneslo vydat podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:*

**ČÁST PRVNÍ  
ÚVODNÍ USTANOVENÍ****Článek 1****Účel vyhlášky**

(1) Vyhláška vymezuje závaznou část<sup>1)</sup>

- a) územního plánu sídelního útvaru Davle (dále jen „územní plán“) schváleného Obecním zastupitelstvem v Davli dne 28. září 1995,
- b) 1. změnu územního plánu sídelního útvaru Davle (dále jen „1. změna“) schválené Zastupitelstvem obce Davle dne 11. prosince 2001.

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území.

(3) Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability.

(4) Podle této vyhlášky se postupuje při rozhodování v území<sup>2)</sup> a v dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

**Článek 2****Rozsah platnosti a lhůty aktualizace**

(1) Vyhláška platí pro území obce Davle, které tvoří katastrální území Davle a Sázava u Davle v okrese Praha-západ a kraji Středočeském (dále jen „řešené území“).

(2) Územní plán byl zpracován s návrhovým obdobím do roku 2010.

(3) Lhůty pro vyhodnocení,<sup>3)</sup> zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územním plán schválen (lhůty aktualizace) se stanovují čtyřleté, s tím, že první aktualizace bude provedena nejpozději ke dni 30. června 2003. Dřívější provedení aktualizace se nevylučuje.

1) § 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2) § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

3) § 16 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech.

### Článek 3 Závazná část

- (1) Závaznou částí územního plánu jsou:
- a) celková urbanistická koncepce a prostorové uspořádání území určující způsob využití jednotlivých pozemků,
  - b) vymezení zastavitelného území,<sup>4)</sup> uvedené ve výkresu č. 1 – „Komplexní urbanistický návrh“ 1. změny,
  - c) funkční využití území, uvedené ve výkresech č. 2 – „Plán využití území“ územního plánu a 1. změny,
  - d) koncepce dopravy, uvedená ve výkresech č. 3 – „Doprava“ územního plánu a 1. změny,
  - e) koncepce sítě technického vybavení, uvedená ve výkrese č. 4 – „Vodní hospodářství“ územního plánu a 1. změny a ve výkrese č. 5 – „Zásobování elektrickou energií a spoje“, výkrese č. 9 – „Zásobování plynem“ 1. změny,
  - f) zásady uspořádání občanského vybavení, uvedené ve výkresu č. 1 – „Komplexní urbanistický návrh“ územního plánu a 1. změny,
  - g) územní systém ekologické stability, uvedený ve výkresu č. 6 – „Územní systém ekologické stability“ 1. změny,
  - h) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně, uvedené ve výkresu č. 8 – „Veřejně prospěšné stavby“ 1. změny,
  - i) regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, uvedené v části druhé této vyhlášky,
  - j) limity využití území, uvedené v části třetí této vyhlášky.
- (2) Ostatní části územního plánu a 1. změny jsou směrné.

### Článek 4 Struktura funkčního využití území

(1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obce Davle rozlišovány zóny urbanizované a zóny neurbanizované.

(2) Zóny urbanizované tvoří v souhrnu současně zastavěná území obce<sup>5)</sup> a zastavitelná území,<sup>6)</sup> zóny neurbanizované jsou nezastavitelné.

(3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu. Stávající parky jsou součástí již zastavěného území, navrhované parky a jiná veřejná zeleň je považována za území nezastavitelné.

(4) Zóny urbanizované tvoří

- a) plochy individuální obytné zástavby ..... B,
- b) plochy soustředěné obytné zástavby ..... BD,
- c) plochy smíšené zástavby centra obce ..... SBC,
- d) plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou ..... SBV,
- e) plochy nekomerční občanské vybavenosti ..... ON,
- f) plochy obchodu a služeb ..... OS<sub>x</sub>,

4) § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5) § 139a odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb.

6) § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

- |  |                   |
|--|-------------------|
| lokality „Na Balkáně 1“ .....                      | OS <sub>1</sub> , |
| lokality „Na Balkáně 2“ .....                      | OS <sub>2</sub> , |
| lokality „Nájezd na most Vltavanů“ .....           | OS <sub>3</sub> , |
| lokality „Bývalá fara u kostela sv. Kiliána“ ..... | OS <sub>4</sub> , |
| lokality „Za Elkem“ .....                          | OS <sub>5</sub> , |
- g) plochy pobytové rekreace stabilizované .....
- h) sportovní plochy .....
- i) plochy výroby, skladů a výrobních služeb .....
- j) plochy technické vybavenosti .....
- k) dopravní plochy a veřejná prostranství .....
- l) plochy zeleně v sídle .....
- (5) Zóny neurbanizované tvoří
- a) krajinné zóny zemědělské výroby .....
- b) krajinné zóny přírodní .....
- c) krajinné zóny smíšené .....
- d) vodní plochy a toky .....
- e) prvky územního systému ekologické stability .....
- (6) V rámci jednotlivých zón se stanovuje<sup>7)</sup>
- a) přípustné funkční využití,
- b) podmíněně přípustné funkční využití
- c) nepřípustné funkční využití,
- d) prostorová regulace,
- e) zvláštní a upřesňující podmínky.

## ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

### Článek 5

#### **Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání řešeného území**

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.

(2) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech (část druhá této vyhlášky) a jsou vymezeny ve výkresech č. 2 – „Plán využití území“ územního plánu a 1. změny.

(3) V řešeném území je možno umísťovat stavby,<sup>8)</sup> povolovat je,<sup>9)</sup> povolovat jejich změny<sup>10)</sup> a změny jejich užívání<sup>11)</sup> a rozhodovat o změně využití území<sup>12)</sup> a o ochraně důležitých zájmů v území<sup>13)</sup> jen v souladu se stanovenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.<sup>14)</sup>

7) § 10 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

8) § 32 odst. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb.

9) § 54 zákona č. 50/1976 Sb.

10) § 139b odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

11) § 85 zákona č. 50/1976 Sb.

12) § 32 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb.

13) § 32 odst. 1 písm. c), d) a e) zákona č. 50/1976 Sb.

14) Oddíl 5 zákona č. 50/1976 Sb.

(4) Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti, popř. podmíněném využití rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a prováděcích předpisů.

(5) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí)<sup>15)</sup>.

(6) V případě konkrétního záměru zástavby mimo zastavitelné území nebo odlišné od stanovených regulačních podmínek je třeba tento případ řešit formou změny územního plánu.

(7) Plochy označené ve výkresech č. 1 – „Komplexní urbanistický návrh“ územního plánu a 1. změny jako výhled lze zařadit do zastavitelného území pouze změnou územního plánu.<sup>16)</sup>

(8) Na celém území obce je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci,<sup>17)</sup> na pozemcích staveb pro individuální rekreaci je zakázáno povolování změn dokončených staveb,<sup>18)</sup> s výjimkou stavebních úprav,<sup>19)</sup> a povolování staveb jednoduchých<sup>20)</sup> a drobných,<sup>21)</sup> plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě stávající, s výjimkou staveb, zlepšujících životní prostředí (malé ČOV, žumpy, přípojky na inženýrské sítě).

(9) Pro stavby pro individuální rekreaci se stanoví:

- a) u chat transformovatelných na trvalé bydlení je přípustná minimální velikost pozemku 600m<sup>2</sup>,
- b) odnímat pozemky určené k plnění funkcí lesa pod dočasnými stavbami pro rekreaci se nepovoluje,
- c) u chat v krajinných zónách nesmí být zvětšovány zastavěné plochy, zpevněné plochy a objemy staveb,
- d) u chat na ostatních plochách platí
  1. u trvalých a dočasných rekreačních chat na pozemcích o celkové rozloze do 400 m<sup>2</sup> včetně, nesmí být zvětšován objem staveb a zastavěné a zpevněné plochy nad 40 m<sup>2</sup>, toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV),
  2. u trvalých a dočasných rekreačních chat na pozemcích o celkové rozloze nad 400m<sup>2</sup> nesmí procento zastavěných a zpevněných ploch překročit 10 % z celkové rozlohy pozemku, maximálně však 80 m<sup>2</sup>, a objem stavby maximálně do 360 m<sup>3</sup>, toto se netýká staveb šetřících životní prostředí (např. ČOV).

(10) Pro lokality, které jsou ve výkrese č. 1 – „Komplexní urbanistický návrh“ 1. změny označeny jako Z-1, Z-2, Z-3a, Z-3b, Z-4a, Z-8a, Z-8b a Z-13, je před zahájením prvního územního nebo stavebního řízení nezbytné prověřit jejich řešení podrobnější územní dokumentací (regulační plán<sup>22)</sup> nebo urbanistická studie<sup>23)</sup>).

(11) Využití území nebo jeho změna v ochranném pásmu lesa<sup>24)</sup> (50 m) je podmíněno souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.

15) Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, a předpisy související.

16) § 31 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

§ 17 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

17) § 3 písm. d) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

18) § 139b odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

19) § 139b odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb.

20) § 139b odst. 5 zákona č. 50/1976 Sb.

21) § 139b odst. 7 zákona č. 50/1976 Sb.

22) § 11 zákona č. 50/1976 Sb.

23) § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb.

24) § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(12) Oplocení pozemků v ochranném pásmu lesa může být řešeno pouze průhledným oplocením s maximální výškou 1,5 m s doplněním výsadby okrasných keřů.

(13) V maximální možné míře bude vsak a retence dešťových vod řešena na pozemcích jednotlivých stavebníků s využitím zachycené vody např. na zalévání.

(14) V případě řešení rozvojových ploch za silnicí III/1021 ve Sloupu (Z-2, Z-13, Z-8a, Z-8b) bude řešen pás izolační zeleně podél silnice. Ve směru do volné krajiny bude navržena rovněž zeď (zahrady, větrolam apod.). V těchto lokalitách bude také nutné kalkulovat s potřebou účinné ochrany před vlivy dopravy. Eventuální zařízení redukující hladinu hluku nebude záležitostí dopravních organizací, neboť jeho potřeba vzniká až provedením a naplněním nové změněné funkce pozemků. Dále bude nutné navrhnout obslužnou komunikaci, neboť nebude možné umožnit výjezd přímo na uvedenou silnici.

(15) V případě řešení rozvojových ploch nad Měchenicemi (Z-3a, Z-3b) budou navrženy také plochy veřejné zeleně.

## Článek 6

### Plochy individuální obytné zástavby (B)

#### (1) Přípustné funkční využití

- a) rodinné domy<sup>25)</sup> izolované,
- b) oplocená zahrada<sup>26)</sup> s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- c) plochy veřejné zeleně, drobná dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území,
- d) drobná zařízení maloobchodu, veřejného stravování a dalších nerušících služeb sloužící převážně pro obsluhu daného území,
- e) příslušné komunikace<sup>27)</sup> a parkoviště<sup>28)</sup> (pouze pro obsluhu daného území).

#### (2) Podmíněné funkční využití

- a) užívání stávajících staveb pro individuální rekreaci,<sup>29)</sup>
- b) transformace staveb individuální rekreaci na stavby pro bydlení,<sup>30)</sup>
- c) výjimečně přípustné – zařízení nerušící občanské vybavenosti (stavby pro zdravotnictví<sup>31)</sup> a sociální péči, školství,<sup>32)</sup> kulturu a tělesnou výchovu),
- d) chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb,<sup>33)</sup>
- e) v samostatných stavbách je možné umísťovat jen služby nevýrobního charakteru,
- f) ubytovací zařízení<sup>34)</sup> mohou mít kapacitu jen do 20 lůžek (např. penziony<sup>35)</sup>).

#### (3) Podmínky podmíněného využití:

- a) vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců apod.),

25) § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

26) § 3 odst. 3 vyhlášky č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

27) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

28) § 4 odst. 6 vyhlášky č. 137/1998 Sb. a ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.

29) § 3 písm. d) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

30) § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

31) § 58 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

32) § 59 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

33) § 139b odst. 7 zákona § 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; § 50 odst. 9 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

34) § 3 písm. g) a § 53 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

35) § 3 písm. g) bod 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

b) parkování uživatelů musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

(4) Nepřípustné funkční využití

a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech<sup>36)</sup>

b) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména

1. stavby pro individuální rekreaci,
2. stavby pro výrobu a skladování,<sup>37)</sup>
3. zemědělské stavby,<sup>38)</sup>
4. servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot,<sup>39)</sup>
5. autokempy, tábořiště,
6. stavby pro velkoobchod a supermarkety.

c) chov hospodářského<sup>40)</sup> zvířectva (nejedná se o domácí<sup>41)</sup> zvířectvo),

d) dopravní služby.

(5) Prostorová regulace

a) maximální % zastavění: 20 %,

b) minimální % zeleně: 60 %,

c) typ střech: střechy tvarované – sedlové, valbové, mansardové, stanové

d) minimální velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>,

e) maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví.

(6) Zvláštní a upřesňující podmínky

a) výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,

b) v lokalitě Z-21b „Pod vodojemem“

1. 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,
2. 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;

c) v lokalitách Z-21c „Na Plazech“, Z-21d „Nad Orionem“, Z-21e „Na Balkáně“ (bloky 004, 005, 009, 010) a lokalitě Z-21g „Pod Hřištěm“ je stanoven maximální počet nadzemních podlaží: 1 nadzemní podlaží a podkroví,

d) minimální velikost stavebního pozemku v současně zastavěném území obce může být na základě individuálního posouzení zmenšena, ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,

e) u staveb pro individuální rekreaci, transformovatelných na stavby pro bydlení, je přípustná minimální velikost pozemku 600m<sup>2</sup>,

f) při výstavbě v lokalitě Sloup, podél navržené silnice III/1021, musí být zohledněno nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

36) § 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

37) § 3 písm. i) a § 54 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

38) § 3 písm. j) a § 55 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

39) § 57 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

40) § 3 odst. 1 písm. d) zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči, ve znění pozdějších předpisů.

41) § 2 písm. o) zákona č. 91/1996 Sb., o krmivech, ve znění pozdějších předpisů.

**Článek 7****Plochy soustředěné obytné zástavby (BD)**

- (1) Stávající zástavba bytovými domy.<sup>42)</sup>
- (2) Přípustné funkční využití – bydlení v bytových domech se společnými rekreačními a okrasnými zahradami.
- (3) Podmíněné funkční využití
  - a) garáže a parkoviště pro uživatele bytů,
  - b) užitkové zahrádky,
  - c) drobná společná sportoviště.
- (4) Podmínky podmíněného využití – umístění garáží a užitkových zahrádek jen se souhlasem sousedů a za předpokladu, že neomezí nadměrně využívání společných ploch.
- (5) Nepřípustné funkční využití
  - a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
  - b) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména
    1. stavby pro individuální rekreaci,
    2. stavby pro výrobu a skladování,
    3. zemědělské stavby,
    4. stavby nových bytových domů.
- (6) Zvláštní a upřesňující podmínky
  - a) výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,
  - b) nástavby zvyšující počet podlaží jsou vyloučeny, s výjimkou podkrovních střešních nástaveb.

**Článek 8****Plochy smíšené zástavby centra obce (SBC)**

- (1) Přípustné funkční využití
  - a) bydlení a obslužná sféra místního i nadmístního významu s odpovídajícím exteriérovým zázemím (parkování, garážování, zásobování, zahrady okrasné, užitkové i rekreační),
  - b) zařízení maloobchodu, veřejného stravování, hromadného ubytování, zařízení kulturní a zábavní, provozovny nevýrobních služeb.
- (2) Podmíněné funkční využití
  - a) provozovny výrobních služeb s omezenou výrobní činností,
  - b) zařízení nekomerční vybavenosti.
- (3) Podmínky podmíněného využití:
  - a) parkování uživatelů a provozovatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích,
  - b) přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí mít negativní vliv na sousední pozemky nebo stavby nad míru přípustnou hygienickými předpisy pro bydlení.
- (4) Nepřípustné funkční využití
  - a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech

42) § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.



- b) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména
  1. stavby pro výrobu a skladování,
  2. zemědělské stavby.
- c) chov hospodářského zvířectva (nejedná se o domácí zvířectvo).
  - (5) Prostorová regulace
    - a) maximální % zastavění: 40 %,
    - b) minimální % zeleně: 50 %,
    - c) typ střech: střechy tvarované – nejlépe sedlové, valbové, mansardové, stanové,
    - d) minimální velikost pozemku: 600 m<sup>2</sup>,
    - e) maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví.
  - (6) Zvláštní a upřesňující podmínky
    - a) výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,
    - b) při dostavbách v současně zastavěném území obce 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.

#### Článek 9

#### **Plochy smíšené obytné zástavby s drobnou výrobou (SBV)**

- (1) Přípustné funkční využití – bydlení s možností umístění staveb pro výrobu a skladování v omezeném rozsahu.
- (2) Podmíněné funkční využití
  - a) bydlení v rodinných domech,
  - b) nevýrobní služby, maloobchod a stravovací zařízení,
  - c) výrobní a skladová činnost v rozsahu přiměřeném dané lokalitě.
- (3) Podmínky podmíněného využití:
  - a) umístění obytných a výrobních objektů v rámci ploch je nutné řešit u nové zástavby dalším stupněm dokumentace,
  - b) činnosti nesmí mít negativní vliv nad přípustnou míru na stavby pro bydlení a občanskou vybavenost na sousedních pozemcích,
  - c) parkování uživatelů a provozovatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.
- (4) Nepřípustné funkční využití
  - a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
  - b) stavby a činnosti nesouvisející s doporučeným a přípustným využitím, zejména
    1. stavby pro individuální rekreaci,
    2. samostatné areály se stavbami pro výrobu, skladování,
    3. samostatné areály se zemědělskými stavbami.
- (5) Prostorová regulace
  - a) maximální % zastavění: 20 %,
  - b) minimální % zeleně: 60 %,
  - c) typ střech: střechy tvarované – sedlové, valbové, mansardové, stanové

- d) minimální velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>,
- e) maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví.

(6) Zvláštní a upřesňující podmínky

- a) výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,
- b) v lokalitě Z-21f „U Křížku“ činí % zastavění max. 30 %.
- c) v lokalitě Z-21f „U Křížku“ a lokalitě Z-21g „Pod Hřištěm“ je stanoveno maximálně jedno nadzemních podlaží a podkroví,
- d) minimální velikost stavebního pozemku v současně zastavěném území obce může být na základě individuálního posouzení zmenšena, ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,
- e) při výstavbě v lokalitě Sloup, podél navržené silnice III/1021, musí být zohledněno nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

### Článek 10

#### **Plochy nekomerční občanské vybavenosti (ON)**

(1) Přípustné funkční využití – zařízení občanské vybavenosti převážně nekomerčního charakteru (škola, obecní úřad, pošta, požární zbrojnice, dům s pečovatelskou službou apod.).

(2) Podmíněné funkční využití

- a) bydlení ve služebním bytě,<sup>43)</sup> doprovodné stravovací zařízení,
- b) polyfunkční objekty služeb s přednostním využitím pro nekomerční sféru.

(3) Nepřípustné funkční využití

- a) činnosti, které nesouvisejí s provozem veřejných služeb nelze v těchto plochách realizovat, pokud trvá veřejný zájem,
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

(4) Prostorová regulace bude stanovena individuálně.

### Článek 11

#### **Plochy obchodu a služeb (OS<sub>x</sub>)**

V těchto plochách se specifickými regulativy jsou zařazeny

- a) lokalita „Na Balkáně 1“ (*oční sanatorium*) . . . . . OS<sub>1</sub>,
- b) lokalita „Na Balkáně 2“ (*penzion Štěpánek*) . . . . . OS<sub>2</sub>,
- c) lokalita „Nájezd na most Vltavanů“ . . . . . OS<sub>3</sub>,
- d) lokalita „Bývalá fara u kostela sv. Kiliána“ . . . . . OS<sub>4</sub>,
- e) lokalita „Za Elkem“ . . . . . OS<sub>5</sub>,

### Článek 12

#### **Plocha obchodu a služeb „Na Balkáně 1“ (OS<sub>1</sub>)**

(1) Přípustné funkční využití

- a) zařízení nerušící občanské vybavenosti (zdravotnictví a sociální péče, školství, kultura),
- b) izolační a okrasná zeleň.

(2) Podmíněné funkční využití

43) § 7 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Viz také zrušený zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

- a) zařízení veřejného stravování a ubytování v kategorii penzion do 20 lůžek,
- b) objekt ateliéru a řemeslné a umělecké dílny vyjma kamenosochařského ateliéru apod.,
- c) stavba pro administrativu,
- d) bydlení v individuálních rodinných domech,
- e) oplocená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou jako prostředí přilehlého stavebního pozemku.

(3) Podmínky podmíněného využití

- a) vliv činností provozovaných na této ploše nesmí ovlivnit negativně bydlení na sousedních pozemcích (intenzita dopravy, provoz objektu),
- b) parkování uživatelů a provozovatelů stavby musí být řešeno v rámci stavebního pozemku.

(4) Nepřípustné funkční využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- b) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména
  1. stavby pro individuální rekreaci,
  2. stavby pro výrobu a skladování,
  3. zemědělské stavby.

(5) Prostorová regulace

- a) maximální % zastavění: 40 %,
- b) minimální % zeleně: 60 %,
- c) typ střech není předepsán,
- d) minimální velikost pozemku: 1000 m<sup>2</sup>,
- e) maximální počet nadzemních podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví.

(6) Zvláštní a upřesňující podmínky

- a) výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,
- b) požaduje se vysoká architektonická úroveň řešení, které bude předloženo zastupitelstvu obce ke schválení ještě před zahájením územního řízení v této lokalitě.

### Článek 13

#### **Plocha obchodu a služeb „Na Balkáně 2“ (OS<sub>2</sub>)**

(1) Přípustné funkční využití – zařízení nerušící občanské vybavenosti (stavba stravovacího a ubytovacího zařízení v kategorii penzion s kapacitou max. 20 lůžek.

(2) Podmíněné funkční využití

- a) zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- b) vyhlídková terasa s úpravami,
- c) objekty drobné zahradní architektury,<sup>44)</sup>
- d) objekt uměleckého ateliéru nebo studia.

(3) Podmínky podmíněného využití

- a) vliv činností provozovaných na této ploše nesmí ovlivnit negativně bydlení na sousedních pozemcích (intenzita dopravy, provoz objektu),

<sup>44)</sup> Drobné stavby zahradní architekturou jsou např. zahradní bazény, okrasné vodní nádrže, tůňky a jezírka, oplocení, altány, kašny, zdi a zídky (opěrné, okrasné, suché, dělicí), terasy, schodiště a dlažby, ohniště a krby (grily, udírny), sauny v rozsahu § 139b odst. 7 zákona č. 50/1976 Sb.

b) parkování uživatelů a provozovatelů stavby musí být řešeno v rámci stavebního pozemku.

(4) Nepřípustné funkční využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- b) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména
  1. stavby pro individuální rekreaci,
  2. stavby pro výrobu a skladování,
  3. zemědělské stavby.

(5) Prostorová regulace

- a) maximální % zastavění: 40 %,
- b) minimální % zeleně: 60 %,
- c) typ střech není předepsán,
- d) minimální velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>,
- e) maximální počet nadzemních podlaží: 1 nadzemní podlaží a podkroví.

(6) Zvláštní a upřesňující podmínky

- a) výška ostatních staveb na pozemku hlavní stavby max. 4,5 m,
- b) požaduje se vysoká architektonická úroveň řešení, které bude předloženo zastupitelstvu obce ke schválení ještě před zahájením územního řízení v této lokalitě,
- c) pozemek nebude oplocen.

#### Článek 14

#### **Plocha obchodu a služeb „Nájezd na most Vltavanů“ (OS<sub>3</sub>)**

(1) Přípustné funkční využití – stavby pro služby motoristům s odpovídajícím zázemím (parkování, izolační a okrasná zeleň).

(2) Podmíněné funkční využití

- a) administrativa,
- b) omezená obchodní, výrobní a skladová činnost spojená s poskytovanými službami,
- c) stravovací zařízení.

(3) Podmínky podmíněného využití:

- a) vliv stavby nesmí narušovat bezpečný dopravní provoz,
- b) stavba podléhá schválení příslušných dopravních orgánů, protože se nachází v prostoru křižovatky.

(4) Nepřípustné funkční využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- b) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména
  1. zemědělské stavby,
  2. stavby pro bydlení a rekreaci, zdravotnictví, sociální péči, školství, sport apod.

(5) Prostorová regulace bude stanovena individuálně.

**Článek 15****Plocha obchodu a služeb „Bývalá fara u kostela sv. Kiliána“ (OS<sub>4</sub>)****(1) Přípustné funkční využití**

- a) trvalé bydlení v objektu opravené fary,
- b) zařízení nerušící občanské vybavenosti,
- c) stravovací a ubytovací zařízení v kategorii penzion s kapacitou max. 20 lůžek.

**(2) Podmíněné funkční využití**

- a) nové stavby,
- b) zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- c) parkování do 9 parkovacích míst,
- d) administrativa,
- e) řízení jiné nerušící občanské vybavenosti.

**(3) Podmínky podmíněného využití**

- a) s každou novou stavbou v této lokalitě musí vyslovit souhlas orgán státní památkové péče, státní správy lesů (OP lesa), ochrany přírody a krajiny, vodohospodářský orgán (Q<sub>100</sub>), obec Davle a další orgány podle povahy stavby,
- b) veškeré stavební úpravy podléhají schválení příslušných orgánů památkové péče,
- c) vliv činností provozovaných na této ploše neovlivní negativně pohodu prostředí.

**(4) Nepřípustné funkční využití**

- a) využití stavby pro účely výrobní a skladovací,
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- c) chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb.

**(5) Prostorová regulace bude stanovena individuálně.****Článek 16****Plocha obchodu a služeb „Za Elkem“ (OS<sub>5</sub>)**

(1) Přípustné funkční využití – stavby pro služby a obchod s odpovídajícím zázemím (parkování, garážování, izolační a okrasná zeleň).

**(2) Podmíněné funkční využití**

- a) stavby pro občanskou vybavenost, sport a rekreaci,
- b) administrativa,
- c) výrobní a skladová činnost,
- d) stravovací a ubytovací zařízení,
- e) služební byty.

**(3) Nepřípustné funkční využití**

- a) stavby pro bydlení (kromě služebních bytů),
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**(4) Prostorová regulace – výška hřebene staveb max. 7 m.**

**Článek 17****Plochy pobytové rekreace stabilizované (R)**

- (1) Přípustné funkční využití
  - a) pobytová rekreace ve stávajících stavbách pro individuální rekreaci,
  - b) zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou.
- (2) Podmíněné funkční využití
  - a) pobytová rekreace ve stávajících stavbách pro hromadnou rekreaci,
  - b) sportoviště místního významu,
  - c) chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb.
- (3) Podmínky podmíněného využití
  - a) vliv činností nesmí negativně zasahovat sousední pozemky,
  - b) všechny stavby pro individuální rekreaci musí být vybaveny zařízením na odvádění a čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť.
- (4) Nepřípustné funkční využití
  - a) výstavba nových staveb pro individuální rekreaci,
  - b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
  - c) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména
    1. stavby pro výrobu a skladování,
    2. zemědělské stavby,
    3. servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot.
- (5) Prostorová regulace je uvedena v článku 5 této vyhlášky.

**Článek 18****Sportovní plochy (H)**

- (1) Přípustné funkční využití – sport a rekreace v rámci sportovních a rekreačních zařízení a staveb pro tělesnou výchovu.
- (2) Podmíněné funkční využití – doprovodné služby pro sportovní zařízení (např. stravovací zařízení, ubytovací zařízení, parkoviště, služební byt).
- (3) Podmínky podmíněného využití
  - a) minimalizace rozsahu zastavěných a zpevněných ploch,
  - b) vliv činností nesmí negativně zasahovat sousední pozemky.
- (4) Nepřípustné funkční využití
  - a) výstavba nových staveb pro individuální rekreaci,
  - b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
  - c) stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím, zejména
    1. stavby pro výrobu a skladování,
    2. zemědělské stavby,
    3. servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot.
- (5) Prostorová regulace bude stanovena individuálně.

**Článek 19****Plochy výroby, skladů a výrobních služeb (V)**

(1) Přípustné funkční využití – stavby pro výrobu a skladování<sup>45)</sup>

(2) Podmíněné funkční využití

- a) lokální administrativa a stravovací zařízení,
- b) výrobní a servisní služby,
- c) lokální parkoviště a dopravní zařízení,
- d) zařízení občanské vybavenosti a služeb,
- e) zařízení technické vybavenosti.

(3) Podmínky podmíněného využití – veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí být v souladu s podmínkami ochranných pásem a chráněných území.

(4) Nepřípustné funkční využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- b) bydlení (vyjma služebních bytů),
- c) stavby pro individuální rekreaci.

(5) Prostorová regulace – výška hřebene staveb max. 9 m.

**Článek 20****Plochy technické vybavenosti (T)**

(1) Přípustné funkční využití

- a) zařízení pro zásobování elektrickou energií, pitnou vodou, zařízení pro odvádění a likvidaci odpadních vod, pro telekomunikace,
- b) zařízení pro sběr a třídění odpadů a jinou technickou vybavenost.

(2) Nepřípustné funkční využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- b) pokud trvá veřejný zájem není přípustné využití pro jiné účely.

(3) Prostorová regulace bude stanovena individuálně.

**Článek 21****Dopravní plochy a veřejná prostranství (D)**

(1) Přípustné funkční využití – plochy veřejných komunikací, veřejných prostranství, parkoviště a ostatní dopravní plochy.

(2) Podmíněné funkční využití

- a) na tyto plochy mohou být umístěovány účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla a vybavením parteru (autobusové zastávky, telefonní budky, lavičky, informační prvky),
- b) plochy veřejné, doprovodné, a izolační zeleně.

<sup>45)</sup> § 3 písm. i) a § 54 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

- (3) Nepřípustné funkční využití
- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
  - b) stavby a činnosti nesouvisející s doporučeným a přípustným využitím, které by narušovaly hlavní funkci ploch.
- (4) Prostorová regulace bude stanovena individuálně.
- (5) Šířka uličního prostoru<sup>46)</sup> místních komunikací musí být nejméně 8 m.
- (6) Slepé ulice o délce větší než 20 m musí mít obratiště.
- (7) Při řešení zástavby navržených rozvojových ploch budou dodrženy kategorie místních, případně účelových komunikací, které jsou zobrazeny ve výkresu č. 3 „Doprava“ 1. změny.

## Článek 22

### Plochy zeleně v sídle (P)

- (1) Přípustné funkční využití
- a) plochy parkově udržované zeleně, které jsou volně přístupné veřejnosti,
  - b) sady, zahrady, oplocené bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti,
  - c) plochy izolační zeleně,
  - d) fragmenty krajinné zeleně v sídle.
- (2) Podmíněné funkční využití
- a) na plochách veřejné zeleně: dětská hřiště včetně zahradních prvků,<sup>47)</sup> drobné stavby zahradní architektury,<sup>48)</sup>
  - b) nezbytně nutné inženýrské sítě, jejichž realizace mimo tyto plochy by vyvolala neúměrné náklady,
  - c) údržba stávajících objektů.
- (3) Podmínky podmíněného využití
- a) provozované činnosti nesmí narušovat hlavní funkce zeleně (estetické, hygienické a izolační),
  - b) zpevňování ploch jen v minimální míře.
- (4) Nepřípustné funkční využití – jakákoliv jiné využití.
- (5) Prostorová regulace bude stanovena individuálně.

## Článek 23

### Krajinné zóny zemědělské výroby (Z)

- (1) Přípustné funkční využití – zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu.<sup>49)</sup>
- (2) Podmíněné funkční využití
- a) stavby pro dopravu, rozvod energií, vodní hospodářství, zlepšení půdní úrodnosti,

46) Uliční prostor je prostor sloužící veřejnému provozu a pobytu, v případě místní komunikace jej ohraničují hranice přilehlých pozemků (např. ploty, fasády)

47) Zahradní prvky jsou doplňující prvky zahrad ze stavebnin, přírodního kamene a popř. kovu, u nichž vyniká dokonalé řemeslné zpracování a vhodné umístění do celkové kompozice, jedná se např. o herní prvky pro dětská hřiště a minigolfy, lavičky, odpočívadla, pítka, ptačí napajedla, umělecké plastiky, pergoly a loubí, balvany, skalky, sluneční hodiny aj.

48) Drobné stavby zahradní architekturou jsou např. zahradní bazény, okrasné vodní nádrže, tůňky a jezírka, oplocení, altány, kašny, zdi a zídky (opěrné, okrasné, suché, dělicí), terasy, schodiště a dlažby, ohniště a krby (grily, udírny), sauny v rozsahu § 139b odst. 7 zákona č. 50/1976 Sb.

49) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.



- b) po individuálním územním posouzení se připouští zemědělská účelová výstavba pro vlastníka pozemku, charakterem a velikostí má být odvozená od využití a výměry zemědělských pozemků v užívání v řešeném území.

(3) Podmínky podmíněného využití – je třeba dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny (požadavky obecné ochrany přírody a krajiny a požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu).

(4) Nepřípustné funkční využití – jakákoliv jiné využití.

## Článek 24

### Krajinné zóny přírodní (CHP)

(1) Přípustné funkční využití

- a) dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy,
- b) územní ochrana chráněných území podle zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů,
- c) územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území).

(2) Podmíněné funkční využití

- a) stávající činnosti produkčního charakteru,
- b) rekreace nepobytová,
- c) rekreace pobytová se stávajících stavbách pro individuální rekreaci, které existují v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními předpisy,
- d) výstavba liniových staveb.

(3) Podmínky podmíněného využití

- a) stávající činnosti s produkčním efektem lze realizovat, pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny,
- b) rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území,
- c) všechny stávající stavby pro rekreaci musí mít vyřešeno hospodaření s odpady (tuhé komunální odpady, odpadní vody),
- d) pro objekty individuální rekreace platí, že zastavěné a zpevněné plochy a objem staveb nesmí být zvětšován, s výjimkou staveb šetřících životní prostředí (ČOV),
- e) u objektů vzniklých v rozporu se stavebním zákonem (bez stavebního povolení) bude neprodleně rozhodnuto o odstranění stavby,
- f) výstavba liniových staveb (inženýrské sítě, komunikační sít) je přípustná za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

(4) Nepřípustné funkční využití

- a) nové stavby mimo stavby liniové,
- b) nové činnosti produkčního charakteru,
- c) zneškodňování odpadů,
- d) užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů,
- e) nenávratné poškození půdního povrchu (zejména těžba),
- f) provádění terénních úprav značného rozsahu,

- g) změny vodního režimu (zejména odvodnění),
- h) převod pozemků do kultur orná půda a zahrada,
- i) oplocování pozemků s výjimkou ochranných pásem vodních zdrojů 1. stupně.

### Článek 25

#### **Krajinné zóny smíšené (S<sub>x</sub>)**

##### (1) Přípustné funkční využití

- a) smíšené funkční využití,
- b) zemědělská výroba mimo velkovýrobní formy,
- c) lesní produkce v lesích zvláštního určení,
- d) rekreace nepobytová (zejména turistika).

##### (2) Podmíněné funkční využití

- a) nezbytně nutné stavby pro zemědělskou a lesní výrobu v dané zóně (např. seníky apod.),
- b) nezbytně nutné stavby pro nepobytovou rekreaci a sport s minimálním podílem zpevněných ploch,
- c) rekreace pobytová ve stávajících stavbách pro individuální rekreaci, které existují v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními normami,
- d) indexem jsou označeny přijatelné funkce, které se v zóně předpokládají
  - 1. P . . . přírodní,
  - 2. Z . . . zemědělská,
  - 3. L . . . lesnická,
  - 4. R . . . rekreační nepobytová,
  - 5. T . . . těžba
  - 6. U . . . územní rezervy (v zónách s indexem U je předpokládán rozvoj sídla po vyčerpání ploch určených pro návrhové období).

##### (3) Podmínky podmíněného využití

- a) činnosti musí být sladěny tak, aby funkce v zóně zastoupené mohly být současně realizovány,
- b) u smíšených zón s přírodní funkcí jsou ostatním zájmům nadřazeny zájmy ochrany přírody,
- c) pro stavby pro individuální rekreaci platí, že zastavěné a zpevněné plochy a objem staveb nesmí být zvětšován,
- d) všechny stávající stavby pro individuální rekreaci musí mít vyřešeno hospodaření s odpady (tuhé komunální odpady, odpadní vody).

##### (4) Nepřípustné funkční využití

- a) nenávratné poškození půdního povrchu,
- b) zneškodňování odpadů,
- c) změny vodního režimu pozemků,
- d) provádění terénních úprav značného rozsahu,
- e) výstavba nesouvisející s přípustnými činnostmi,
- f) stavba staveb pro individuální rekreaci,
- g) oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů.

**Článek 26****Vodní plochy a toky (VP)**

- (1) Přípustné funkční využití – vodní toky, vodní nádrže, rybníky, zařízení pro plavbu.
- (2) Přípustné funkční využití
- a) drobné vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, jako jsou
1. přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy,
  2. vodohospodářské stavby a zařízení (hrazení, jezy, jímání vody, výpusti, hráze aj.),
  3. stavby pro vodní dopravu (kotviště, přístaviště, mola),
  4. stavby a zařízení pro chov ryb,
  5. zařízení pro rybaření a vodní sporty;
- b) související stavby, objekty a zařízení, jako jsou
1. stavba a zařízení pro správu a provoz vodní cesty,
  2. stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice),
  3. účelové komunikace.
- (3) Nepřípustné využití – jakékoliv jiné využití.

**Článek 27****Územní systém ekologické stability (překryvná funkce)**

- (1) Přípustné funkční využití
- a) biocentra lokální a regionální,
- b) biokoridory lokální a regionální,
- c) nezastavitelná území s přírodní funkcí, určená k posílení ekologické stability území.
- (2) Podmíněné funkční využití
- a) realizace opatření a činností směřující k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů,
- b) obhospodařovat zemědělský a lesní půdní fond zejména z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí,
- c) u stávající zástavby zabezpečovat pouze základní údržbu a opravy, údržbu a ochranu památek a drobné architektury,
- d) výstavba turistických, pěších a cyklistických cest pouze v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jím stanovených,
- e) výkon práva myslivosti a rybářství posoudí orgán ochrany přírody, zda není v rozporu s podmínkami ochrany přírody,
- f) údržba a ochrana technických sítí a zařízení za podmínek formulovaných orgánem ochrany přírody; jejich nová výstavba je přípustná výjimečně a za podmínek daných orgánem ochrany přírody,
- g) revitalizace vodních toků a nádrží za podmínek odsouhlasených orgánem ochrany přírody, výjimečně výstavbu účelových technických staveb na vodních tocích pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody.
- (3) Nepřípustné funkční využití
- a) hospodaření s prostředky a činnostmi, které mohou způsobit podstatné změny biologické rozmanitosti, struktury a funkce ekosystémů, popř. vyvolat nevratné poškození půdního povrchu,

- b) zneškodňování a ukládání odpadů,
- c) sbírání rostlin, kromě lesních plodů, odchyťování živočichů, rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů,
- d) změna stávajícího vodního režimu pozemků, nesouvisející s hlavní funkcí území,
- e) stavba v podélném směru s linií zóny elektrických vedení velmi vysokého napětí a dálkových produktovodů (ostatní podmínky stanoví příslušný orgán ochrany přírody),
- f) používání kejdy, silážních šťáv, ostatních tekutých odpadů a biocidů,
- g) provádění terénních úprav<sup>50)</sup> bez souhlasu orgánu ochrany přírody,
- h) oplocování pozemků bez souhlasu orgánu ochrany přírody,
- i) převod pozemků do kultury (druhu) orná půda a zahrada.
- j) zákaz změn stávajících staveb<sup>51)</sup> (s výjimkou opatření šetřících životní prostředí),
- k) plochy jsou nezastavitelné stavbami.

## Článek 28

### Zvláštní požadavky na využití území

(1) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy. Písemné vyjádření Ústavu archeologické památkové péče středních Čech bude nedílnou součástí územního rozhodnutí a stavebního povolení ke každé stavbě realizované v rámci schváleného územního plánu.

(2) Využití pozemků č. 104/4, 107, 109, 115, 116, 117, 118, 119/1, 147/2, 616/3, 616/4, 617, 874, 1241 a st. parcel č. 99, 171 a 104 v okolí kostela sv. Kiliána a záměry, které se vztahují ke zpřístupnění ostrova s areálem zříceniny kláštera, budou konzultovány s Archeologickým ústavem AV ČR.

(3) Se Státní plavební správou budou konzultovány záměry realizace místní osobní lodní dopravy.

(4) Území obce leží ve III. pásmu hygienické ochrany zdroje pitné vody pro hl. město Prahu v Praze 4 – Podolí je závazné Rozhodnutí NV hl. m. Prahy čj. OVLHEZ 5663/85/PE/Harb ze dne 17. 12. 1985. Výstavba v tomto území musí být projednána s organizací Pražské vodovody a kanalizace, a. s., odbor plánu výroby a hospodaření s vodou, Národní 13, 112 65 Praha 1, tel. (02) 21094421.

(5) Ke každé stavební činnosti v řešeném území musí být vyžádáno vyjádření organizace ČESKÝ TELECOM, a. s., oblast Praha, odd. ochrany kabelové sítě.

(6) Veškeré zásahy do vodních toků v řešeném území a jejich povodí musí být projednány s Povodím Vltavy, s. p.

(7) Veškeré zásahy do vodní toků a strží Javorka, Zahořanský (Libřice), Suchý a Kilián určených do správy Lesům ČR, oblastní správy toků Benešov, musí být s nimi projednán.

(8) Pražské vodovody a kanalizace a. s., Technicko-provozní úsek, útvar plánu výroby a hospodaření s vodou budou přizváni ke všem jednáním, která se budou týkat odvádění dešťových a splaškových vod v katastru obce Davle.

50) § 71 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

51) § 139b odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

## ČÁST TŘETÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### Článek 29

#### Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

(1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresech č. 1 – „Komplexní urbanistický návrh“ č. 6 – „Územní systém ekologické stability“ 1. změny. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů<sup>52)</sup> a stanovené regulativy v této vyhlášce. K veškerým zásahům do prvků územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků, včetně jejich ochranných pásem, je nutné vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je oddělení ochrany přírody a krajiny referátu životního prostředí Okresního úřadu Praha-západ.

(2) V časové vazbě na nárůst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

(3) Vodoteče mimo hranice současně zastavěného území obce nesmí být zatrubňovány mimo křížení s komunikacemi.

(4) Plochy územního systému ekologické stability a prvků ochrany přírody je nutno chránit před degradací antropogenního původu a znehodnocením základních složek životního prostředí, kultivaci a ruderalizaci.

### Článek 30

#### Ochranná pásma, chráněná území a bezpečnostní pásma

Ochranná pásma a chráněná území, včetně podmínek jejich vzniku a pravidel chování v nich, jsou vymezena v jiných obecně závazných předpisech<sup>53)</sup> a jejich rozsah je vyznačen v grafické části územního plánu a změn a doplňků.

### Článek 31

#### Ochrana kulturních památek

Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným ve Jmenném seznamu nemovitých kulturních památek ČR chráněných podle zvláštních předpisů.<sup>54)</sup> Kulturní památky jsou vyznačeny ve výkrese č. 1 – „Komplexní urbanistický návrh“ 1. změny.

### Článek 32

#### Zátopová území

(1) Na řece Vltavě, které protéká řešeným územím je vodohospodářským orgánem vyhlášeno zátopové území povodňového průtoku  $Q_{100}$ .

(2) V zátopovém území nesmí stavební úřad vydat územní rozhodnutí a stavební povolení bez souhlasu vodohospodářského orgánu.<sup>55)</sup>

(3) Zátopové území (inundace) je vymezeno v grafické části územního plánu.

52) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

53) Např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon); zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích; zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

54) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a předpisy prováděcí.

55) § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

## ČÁST ČTVRTÁ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

### Článek 33

#### Seznam veřejně prospěšných staveb

(1) Veřejně prospěšnými stavbami,<sup>56)</sup> pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit jsou pro

a) Stavby pro veřejnou dopravu, komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň

K1 komunikace pro zástavbu ve Sloupu, U Orionu,

K2 komunikace pro zástavbu ve Sloupu, Na Plazech,

K3 komunikace a veřejné prostranství ve Sloupu, Pod Hřištěm,

K4 komunikace a úprava veřejného prostranství ve Sloupu, U Křížku,

K5 přeložka silnice III/1021 ve Sloupu,

K6 rozšíření a úprava páteřní komunikace ve Sloupu,

K7 komunikace k vodojemu Sloup,

K8 komunikace pro zástavbu na Račanech, Pod vodojemem,

K9 komunikace pro zástavbu na Račanech – východ,

K10 rozšíření a úprava propojovací komunikace pro zástavbu na Račanech,

K11 rozšíření a úprava propojovací komunikace pro zástavbu na Račanech,

K12 veřejná zeleň kolem vodojemu na Račanech,

K13 komunikace a veřejná zeleň pro zástavbu Na Balkáně,

K14 vyhlídková terasa (altán) Na Balkáně,

K15 komunikace pro zástavbu Nad Měchenicemi včetně rozšíření a úpravy stávajících,

K16 komunikace pro přístup k chatové osadě Třešňovka v Sázavě,

K17 prostranství a plocha zeleně na břehu Vltavy u nádraží na Sázavě;

b) zastávky autobusu

A1a zastávka autobusu ve Sloupu,

A1b zastávka autobusu ve Sloupu,

A2a zastávka autobusu pod Račany,

A2b zastávka autobusu pod Račany,

A3a zastávka autobusu Na Balkáně,

A3b zastávka autobusu Na Balkáně,

A4a zastávka autobusu Nad Měchenicemi,

A4b zastávka autobusu Nad Měchenicemi;

c) stavby technického vybavení – trafostanice

T1 N-TS 5,

T2 N-TS 9,

T3 N-TS 12,

T4 N-TS 16,

T5 N-TS 17,

T6 N-TS 18,

T7 N-TS 19,

56) § 108 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

T8 N-TS 20,  
T9 N-TS 21,  
T10 N-TS 22,  
T11 N-TS 23;

- d) stavby technického vybavení – čištění odpadních vod, vodovod a vodní toky  
T12 přečerpávací stanice odpadních vod Sloup,  
T13 přečerpávací stanice odpadních vod Davle,  
T14 čistírna odpadních vod Davle,  
T15 vodojem Měchenice,  
T16 shybka Posázavského vodovodu pod Vltavou (nová nebo rekonstrukce),  
T17 hrazení bystřiny Javorka;
- e) veřejně prospěšnými stavbami jsou dále stavby sítí technické infrastruktury znázorněné ve výkresech  
č. 4 Vodní hospodářství,  
č. 5 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace  
č. 6 Zásobování plynem;
- f) stavby pro občanskou vybavenost  
O1 občanská vybavenost v návaznosti na areál základní školy,  
O2 rozšíření sportoviště.

#### Článek 34

##### **Případné vyvlastnění pozemků nebo staveb**

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro uskutečňování staveb, uvedených v článku 22, nebude-li možné cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

#### Článek 35

##### **Stavby veřejného vybavení**

(1) Stavby veřejného vybavení představují stávající stavby užívané ve veřejném zájmu a s nimi související území vymezené regulativy funkčního využití.

(2) Stavbami veřejného vybavení jsou stávající stavby a zařízení veřejné správy a pošty, požární ochrany, školství, kultury, zdravotnictví a sociální péče, sportovních zařízení a areálů, bezpečnosti a další stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a zajišťující ochranu životního prostředí.

(3) Způsob využití ploch staveb veřejného vybavení dle předchozích odstavců nesmí být změněn po dobu platnosti této vyhlášky z důvodu břemene veřejného zájmu. Změna užívání těchto ploch musí být řešena změnou územního plánu dle § 31 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

## ČÁST PÁTÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Článek 36

#### Vymezení některých pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí

(1) Nerušícími službami, nerušící výrobou a nerušící občanskou vybaveností, se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

(2) Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

(3) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(4) Procento zastavění je poměr mezi plochou zastavěnou stavbami a plochou stavebního pozemku.<sup>57)</sup> Zpevněné plochy se jako zastavěné nezapočítávají.

(5) Procento zeleně je poměr mezi plochou vegetace (plochy travních porostů, porostů dřevin i ploch záhonů apod.) a plochou stavebního pozemku.

(6) Současně zastavěným územím se rozumí části území obce vymezené hranicí současně zastavěného území obce.

(7) Zastavitelné území je území zahrnuté dle územního plánu do využití (k předpokládanému zastavění) v návrhovém období tohoto územního plánu.

(8) Volnou krajinou se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.

(9) Izolační ochrannou zelení se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

(10) Oplocením se rozumí vymezení pozemku zvýrazněním jeho hranic s příslušnou mírou ochrany před proniknutím na pozemek a před působením vnějších vlivů. Oplocení musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou. Oplocení ani žádný jeho prvek nesmí přecházet přes hranice pozemku. Vrata ani branky se nesmějí otevírat do veřejného prostoru.

(11) Podkrovím přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

(12) Podzemním (a nadzemním) podlažím podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší část níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po

<sup>57)</sup> § 139b odst. 15 zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; § 7 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.



obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

(13) Drobné vodní plochy jsou všechny vodní plochy, které nejsou vodním dílem.<sup>58)</sup>

(14) Zeleň představuje zeleň původní a zeleň účelově vysazovanou. Patří sem např. ojedinelé stromy, skupiny stromů a keřů, roztroušené remízky, aleje, souvislé i nesouvislé zatravněné plochy, parky, zahrady, lesní a užitkové porosty.

### Článek 37

#### **Závěrečná ustanovení**

(1) Úplná dokumentace 1. změny územního plánu sídelního útvaru Davle je uložena na

- a) obci Davle,
- b) Obecního úřadu Štěchovice, stavebním úřadu
- c) Okresním úřadu Praha-západ, referátu regionálního rozvoje,
- d) Krajském úřadu Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu.

### Článek 38

Řízení zahájená před účinností této vyhlášky se dokončí podle dosavadní právní úpravy.

### Článek 39

#### **Zrušovací ustanovení**

Zrušuje se vyhláška obce Davle č. 2/1995 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Davle ze dne 29. září 1995, která nabyla účinnosti dnem 1. října 1995.

### Článek 40

#### **Účinnost**

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2002.

\* \* \*

V Davli dne 11. prosince 2001

**Jiří Prokůpek**

starosta obce

---

**Ing. Tomáš Zunt**

místostarosta obce

---

Vyvěšeno: 17. 12. 2001

Sejmuto: 31. 12. 2001

---

<sup>58)</sup> § 55 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).