



|             |                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                            |                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| AKCE        | OBJEDNATEL                                                                                                                                          | Sázava Parkland a.s., Tábořská 27/63, 140 00 Praha 4 |                                                                                            |                               |
|             | POŘIZOVATEL                                                                                                                                         | Městys Kácov, Jirsíkova 157, 285 09 Kácov            |                                                                                            |                               |
|             | STAVBA                                                                                                                                              | ÚZEMNÍ STUDIE KÁCOV - ZLIV                           |                                                                                            |                               |
|             | OBJEKT                                                                                                                                              |                                                      |                                                                                            |                               |
|             | MÍSTO                                                                                                                                               | Městys Kácov, sídlo Zliv                             | STUPEŇ                                                                                     | Územní studie                 |
|             | KRAJ                                                                                                                                                | Středočeský                                          | ZAK. ČÍSLO                                                                                 | 2016-032                      |
| ZPRACOVATEL |  <b>C.H.S. Praha s.r.o.</b><br>PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ SPOLEČNOST |                                                      | Osadní 10, 170 00 Praha 7<br>tel. 220400431, fax 220400450<br>e-mail: projekce@chspraha.cz |                               |
|             |                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                            |                               |
|             | VED.PROJ.                                                                                                                                           | Ing. arch. Sixta (ČKA 00876)                         | OBSAH<br><br><b>TEXTOVÁ ČÁST</b>                                                           |                               |
|             | PROJEKTANT                                                                                                                                          | Ing. arch. Procházka                                 |                                                                                            |                               |
|             | PROFESE                                                                                                                                             | Územní plánování                                     |                                                                                            |                               |
|             | DATUM                                                                                                                                               | 10/2016                                              | PARÉ                                                                                       | REVIZE                        |
|             |                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                            | ČÍSLO VÝKRESU<br><br><b>A</b> |

# ÚZEMNÍ STUDIE KÁCOV - ZLIV

---

## OBSAH DOKUMENTACE:

### A. TEXTOVÁ ČÁST

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Identifikační údaje .....                                         | 2  |
| 2. Účel studie .....                                                 | 2  |
| 3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....                                      | 3  |
| 4. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....                        | 3  |
| 5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....                                         | 3  |
| 6. NÁVRH ŘEŠENÍ LOKALITY.....                                        | 4  |
| 6.1. Výchozí podmínky .....                                          | 4  |
| 6.2. Urbanistické řešení.....                                        | 4  |
| 6.3. Doprava .....                                                   | 5  |
| 6.4. Inženýrské sítě.....                                            | 5  |
| 6.5. Krajina a životní prostředí .....                               | 7  |
| 7. PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....                                       | 8  |
| 7.1 Návrh vymezení ploch .....                                       | 8  |
| 7.2 Podmínky a požadavky územní studie pro rozhodování v území ..... | 11 |
| 8. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY .....                                        | 12 |
| 9. Struktura dělení ploch .....                                      | 12 |
| 10. Závěr .....                                                      | 14 |

### B. GRAFICKÁ ČÁST

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 1) Situace širších vztahů -    | M 1 : 5000 |
| 2) Základní členění území-     | M 1 : 2000 |
| 3) Hlavní výkres-              | M 1 : 2000 |
| 4) Doprava-                    | M 1 : 2000 |
| 5) Koordinační výkres-         | M 1 : 2000 |
| 6) Zákres do katastrální mapy- | M 1 : 2000 |

## TEXTOVÁ ČÁST

### 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

|                          |   |                                                                     |
|--------------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| Název                    | : | ÚZEMNÍ STUDIE KÁCOV ZLIV                                            |
| Obec                     | : | Městys Kácov                                                        |
| Katastrální území        | : | Kácov (661 635)                                                     |
| Kraj                     | : | Středočeský (CZ 020)                                                |
| Základní charakteristika | : | Návrh využití území a krajiny pro golfové hřiště a obytnou zástavbu |
| Objednatel               | : | Sázava Parkland a.s., Tábořská 27/63, 140 Praha 4                   |
| IČ                       | : | 28414152                                                            |
| Statutární zástupce      | : | JUDr. Luboš Kuna                                                    |
| zastoupený               | : | Michal Terech                                                       |
| Zpracovatel              | : | C.H.S. Praha s.r.o.                                                 |
|                          | : | Osadní 12/311, 170 00 Praha 7                                       |
| IČ                       | : | 44850964                                                            |
| Statutární zástupce      | : | Ing. Stanislav Hurych                                               |
| Vedoucí projektant       | : | Ing. arch. Jaroslav Sixta (ČKA 00876)                               |
| Projektant               | : | Ing. arch. Jan Procházka                                            |
| Dokončení zpracování     | : | 10/2016                                                             |
| Zakázkové číslo          | : | 2016-032                                                            |

### 2. ÚČEL STUDIE

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 30 „územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území.“ Územní studie byla pořízena na základě objednávky a návrhu firmy Sázava Parkland a.s. jako majitele části dotčených pozemků. Územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu Územního plánu obce Kácov.

Účelem studie je ověřit možnosti a podmínky rozšíření golfového hřiště a rozšíření obytné zástavby (2 RD) na území k.ú. Kácov s ohledem na zastavěné a zastavitelné území v okolí sídla Zliv.

V územní studii jsou koordinovány soukromé zájmy na využití území se zájmy obce Kácov a sídla Zliv, dotčených orgánů, vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury i okolních pozemků. Prioritou je ochrana přírodních hodnot a ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

### 3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve správním území Městysu Kácov u sídla Zliv. Skládá se ze dvou lokalit. Lokalita rozšíření golfového hřiště se nachází jižně od stávajícího golfového hřiště v lokalitě „Na Hrádku“. Lokalita Zliv se nachází na západním okraji sídla Zliv. Lokalita Na Hrádku je mimo severní strany zcela ohraničena lesními porosty. Lokalita Zliv je z východu a severu ohraničena stávající zástavbou. Jedná se o původní obytnou a smíšenou venkovskou zástavbu z doby před r. 1950, částečně z období 1950 – 2000. Na západní straně je realizováno golfové hřiště. Jižní strana je ohraničena polem, kde zůstane volná krajina jako nezastavitelné území.

V současné době je území využíváno jako pole. Lokalita Na Hrádku je nyní zarostlá náletovou zelení, bez hospodářského využívání. Jedná se o území mírně svažité k severovýchodu, bez větších terénních nerovností.

Lokalita Zlive je tvořena částmi pozemku 2576 a 2581. Lokalita Na Hrádku je na částech pozemků 2580 a 2578, vše na katastrálním území Kácov.

### 4. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní studie je zpracována na podkladu platné územní dokumentace – ÚP Kácov po změně č. 7.

- Navrhované změny využití území nemění celkovou koncepci zastavěných a nezastavěných území ÚP. Jsou pouze doplněny stávající plochy golfu dle potřeby splnění předepsaných parametrů golfového hřiště – lokalita Na Hrádku. V případě lokality Zliv se jedná pouze o doplnění 2 parcel pro rodinné domy se stejným charakterem funkčního využití a typu zástavby jako v sousedních plochách obytné zástavby.
- Navrhované změny nemají vliv na stávající kapacitu inženýrských sítí nebo navrhované nové inženýrské sítě, ani nemají vliv na dopravní koncepci a řešení místních komunikací.
- Navrhované změny nejsou žádným zásahem do krajinného rázu, nemění původní řešení krajiny a zástavby.

### 5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Pro využití území platí tyto limity

Lokalita Zliv:

- území s archeologickými nálezy
- ochranný prostor komunikace III. třídy č. 3369 ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti do 15 m od osy přilehlého jízdního pásu
- ochranné pásmo letiště Čáslav
- podzemní vedení el. energie do 35 kV – 1m od osy na obě strany

Lokalita Na Hrádku:

- ochranné pásmo letiště Čáslav
- území s archeologickými nálezy
- ochranné pásmo lesa 50m
- VKP 10 - "Sázavské údolí, Na hrádku" – strmé skály nad Sázavou s porostem akátu a navazující ovsíkové louky nad hranou skal;

## 6. NÁVRH ŘEŠENÍ LOKALITY

### 6.1. Výchozí podmínky

#### Lokalita Zliv

Území je umístěno na severozápadním okraji sídla Zliv. Ze severu je ohraničeno drobnou venkovskou zástavbou z 20. století. Východní hranici tvoří místní komunikace III/3369. Západní a jižní hranice je vymezena poli a vede do volné krajiny a golfového hřiště. V současné době území není nijak využíváno a jedná se o travnaté plochy. Do lokality částečně z východu zasahuje ochranné pásmo komunikace III.třídy, a nachází se na území s archeologickými nálezy. Přes území vede přeložka podzemního el. vedení.

#### Lokalita Na Hrádku

Území je koncová část pruhu trvalé travní zeleně oddělující plochy golfového hřiště od lesních porostů navazujících na údolí řeky Sázavy. Severní hranice navazuje na stávající golfové hřiště. Z jižní a západní strany je plocha vymezena lesními porosty. Východní část navazuje na stávající travnatý pruh. Omezujícími prvky je hranice VKP 10 zasahující do jižní části území. Zároveň se jedná o území s archeologickými nálezy.

### 6.2. Urbanistické řešení

Lokalita Na Hrádku vychází z navrhovaného účelu tj. plochy pro golfové hřiště jako dominantní prvek území (RG). Plocha navazuje na stávající území golfového hřiště. Dle stejné koncepce řešení golfového hřiště obnovuje střední a vysokou zeleň, porosty na hranicích lesa. Doplní stávající biotopy a ekotony. Aby mohlo dojít k napojení nové plochy na golfové hřiště, je část plochy ZO (zeleň ochranná a izolační) změněna na plochu golfového hřiště. Izolační a ochranná zeleň bude nahrazena výsadbou zeleně podél hranic nové plochy a částečně na vlastní ploše golfu.

Lokalita Zliv spojuje návrhem nové zástavby stávající strukturu původního jádra obce s oddělenou částí zástavby na severozápadě. Svým umístěním podporuje uliční frontu podél hlavní komunikace a vytváří celistvější obraz sídla. Zároveň tím dojde k ucelení obalové křivky plochy zástavby. Doplnění 2 rodinných domů nemá vliv ani na krajinný ráz, ani dálkového pohledy, protože je zakryto stávající zástavbou sídla Zliv. Navrhované funkční využití a zástavba odpovídá stávající smíšené zástavbě původní obce, včetně nové čistě obytné zástavby.

### 6.3. Doprava

V obou lokalitách nejsou navrženy žádné nové komunikace. V lokalitě Zliv jsou respektovány komunikace dle schváleného ÚP, v lokalitě Na Hrádku nejsou potřebné žádné nové komunikace.

### 6.4. Inženýrské sítě

Lokalitou západ neprochází žádná technická infrastruktura. Pro provoz golfového hřiště je nutné provést v jeho části zavlažovací systém a drenážní systém. V dalším stupni dokumentace bude závlahová a drenážní síť upřesněna.

Pro lokalitu Zliv je veškerá technická infrastruktura vedena ve stávající hlavní komunikaci III/3369 a navrhované místní komunikaci.

#### Zásobování elektrickou energií

V obci je osazena nová trafostanice.

Dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažováno v rámci návrhu ÚS s kategorií bytového fondu „B“, kdy elektrická energie se využívá pro osvětlení, domácí elektrické spotřebiče, vaření. Vytápění a ohřev vody bude na elektriku. U rodinných domů je předpokládán výpočtový příkon 15kW/RD.

#### Předběžná energetická bilance:

\* Bydlení:

$$2 \text{ RD} \times 15 \text{ kW} = 30 \text{ kW}$$

Koef. soudobosti pro 2 RD je 0,34

$$\text{Požadovaný příkon je } 30 \times 0,3 = 9 \text{ kW}$$

Celkem nárůst elektrické energie 9 kW

#### Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranná pásma energetických zařízení jsou stanovena zákonem č.458/2000 Sb. takto :

U podzemního elektrického vedení je vymezeno ochranné pásmo svislou rovinou po obou stranách krajního kabelu ve vzdálenosti:

- do 110kV.....1m

#### Telekomunikační a datové sítě

Komunikační a datové sítě jsou vedeny ve stávající hlavní komunikaci III/3369 a připojení nových RD bude provedeno v místní komunikaci. Ochranné pásmo telekomunikačních a datových sítí je 1,5 m.

#### Zásobování pitnou vodou a kanalizace

V uvedené lokalitě se předpokládá výstavba 2 rodinných domů.

Sídlo Zliv je zásobeno pitnou vodou z individuálních studní. V budoucnosti se předpokládá výstavba veřejného vodovodu splaškové kanalizace.

#### **Splaškové odpadní vody:**

Splaškové odpadní vody budou napojeny na novou splaškovou kanalizační síť obce. V případě, že budou rodinné domy v nově uvažované zástavbě vybudované dříve, než bude uvedena do provozu kanalizační síť obce, budou u jednotlivých domů provedené žumpy.

Po uvedení do provozu splaškové kanalizace v obci, budou jímky zaslepeny a splaškové vody budou napojeny na splaškovou kanalizaci obce.

#### **Dešťové odpadní vody:**

Dešťové vody ze střech budou zasakovány na jednotlivých pozemcích. Vody z komunikací budou svedeny do vsakovacích objektů na řešeném území podél komunikací. Způsob zasakování bude upřesněn v dalším stupni projektové dokumentace po provedení hydrogeologického průzkumu včetně vyhodnocení zasakování dešťových vod.

#### **Zásobování vodou:**

##### Bilance potřeby vody:

Potřeba vody je stanovena dle přílohy č.12 k vyhlášce č. 428/2001Sb., ve znění vyhlášky č. 120/2011Sb. Vyhláška ze dne 29. dubna 2011.

Bytový fond:

spec. potřeba vody pro obyvatele .....40m<sup>3</sup>/os/rok = 109 l/os/den

Koeficient denní nerovnoměrnosti  $k_d = 1,5$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti  $k_h = 1,8$

Počet obyvatel.....8 obyv.

##### **Potřeba vody:**

$$Q_{\text{den}} = 8 \text{ osob} \times 109 \text{ l/os/den} = 0,872 \text{ m}^3/\text{den} = 0,036 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 0,872 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 1,308 \text{ m}^3/\text{den} = 0,054 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 1,308 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,8 = 2,354 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,654 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{rok}} = 8 \text{ osob} \times 40 \text{ m}^3/\text{rok} = 320 \text{ m}^3/\text{rok}$$

- Pokud nebude v případě užívání stavby proveden veřejný vodovod, budou RD zásobovány z místních zdrojů. Řešení bude určeno v dalším stupni projektové dokumentace dle výsledku hydrogeologického průzkumu.

#### **Zajištění vody pro požární účely:**

Odběr požární vody pro vnější zásah bude zajištěn z veřejného vodovodu pomocí požárních hydrantů, které budou osazeny na hlavním zásobním řádu. V případě že, nebude v době užívání stavby zprovozněn veřejný vodovod, bude v dalším stupni dokumentace stanoveno potřebné řešení jiným způsobem.

#### **Splašková kanalizace:**

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody.

### Množství splaškových vod:

$$Q_{24} = 8 \text{ osob} \times 109 \text{ l/os/den} = 0,872 \text{ m}^3/\text{den} = 0,036 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 0,872 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 1,17 \text{ m}^3/\text{den} = 0,014 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 1,17 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,8 = 0,09 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,025 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{rok}} = 8 \text{ osob} \times 40 \text{ m}^3/\text{rok} = 318,28 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Splaškové odpadní vody budou napojeny na splaškovou kanalizaci, která bude vybudována v obci. Pro každý dům bude provedena samostatná přípojka splaškové kanalizace, která bude ukončena za hranicí jednotlivých pozemků revizní šachtou.

V případě, že rodinné domy v uvažované lokalitě budou užívány dříve, než bude v obci dobudovaná síť splaškové kanalizace, budou splaškové vody u jednotlivých nemovitostí sváděny do nepropustných jímek a vyváženy na ČOV.

#### Orientační stanovení užitého objemu žumpy:

Výpočet je proveden podle ČSN 756081 - Žumpy

$$V = n \times q \times t$$

v = spec. potřeba vody = 109 l/os/den

n = počet osob

t = interval vyvážení žumpy ve dnech-30dní

$$V = 4 \times 109 \text{ l/os/den} \times 30 = 13,0 \text{ m}^3$$

Žumpa musí mít užitný objem 15,0m<sup>3</sup>.

Po dobudování splaškové kanalizace v obci budou jednotlivé žumpy zrušeny a splaškové odpadní vody z jednotlivých nemovitostí budou napojeny na kanalizační síť.

## 6.5. Krajina a životní prostředí

Návrh doplnění golfového hřiště v lokalitě Na Hrádku a doplnění krajinné zeleně má kladný vliv na stávající plochy orné půdy v několika směrech:

- zvyšuje nízkou ekologickou stabilitu území výsadbou zeleně
- zlepšuje krajinný ráz území výsadbou krajinnotvorných prvků
- umožňuje rekreační a sportovní využití území

Plocha golfového hřiště bude obhospodařovaná jako soubor trvalých travních porostů s velkým podílem přírodě blízkých a přírodních biotopů. Mimo herních prvků golfu dojde k založení extenzivních přírodě blízkých trvalých travních porostů (louky) a k výsadbám doprovodných soliterních i skupinových geograficky původních dřevin. V území budou provedeny nezbytné terénní úpravy.

- Návrh změny využití území nemá žádný vliv na změnu krajinného rázu, naopak doplňuje holé svahy v této části katastru, oproti stávajícímu neobhospodařovanému území, novou kvalitou.



- Nové využití lokality zasahuje částečně do stávajícího VKP 10, ale pouze jako zhodnocení využití území pro udržování krajinné zeleně na rozdíl od současného stavu (minimální nebo žádná údržba plochy). Rozsah zásahu je malý (cca 0,36 ha) a vzhledem k celkové ploše VKP 10 (cca 19 ha) je minimální.
- Návrh doplnění zástavby v lokalitě Zliv o 2RD na západní straně sídla Zliv nemění koncepci rozvoje Kácova a sídla Zliv. Pouze doplňuje z hlediska urbanistické ekonomie plochu využitelnou pro dopravní řešení, vedení inženýrských sítí podél stávajících komunikací. Zástavbou dojde k ucelení ploch sídla mezi původní venkovskou zástavbou a zástavbou novodobou (20.st. – Zliv sever).
- Návrh nové zástavby je řešen z hlediska nezasahování do krajinného rázu, nová zástavba bude stejně vysoká nebo nižší než stávající okolní zástavba.
- Součástí řešení návrhu zástavby musí být řešení hluku, protože pozemky zasahují do ochranného pásma komunikace III/3368. Investor nemůže požadovat spoluúčast dotčeného orgánu při návrhu zástavby, musí je řešit v rámci podrobnější projektové dokumentace na svoje náklady.

## 7. PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### 7.1 Návrh vymezení ploch

#### BV– PLOCHY PRO BYDLENÍ - VENKOVSKÉ

##### **Podmínky využití plochy – návrh úprav pro lokalitu Zliv**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- bydlení v solitérních rodinných domech s hospodářským využitím zahrad
- hospodářské objekty se zastavěnou plochou do 50 m<sup>2</sup>
- objekty pro ubytování do velikosti penzionu s ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- objekty občanské vybavenosti do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (komerční zařízení malá)
- komunikace pěší a vozidlové
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- obchodní zařízení, veřejné stravování, kanceláře v rozsahu velikosti rodinného domu dle vyhlášky č.501/2006 Sb.
- služby a servisy, zastavěná plocha a provozovny nesmí přesáhnout 100 m<sup>2</sup> a nesmí narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy
- doprovodná zeleň a liniová zeleň
- maximální celkový rozsah přípustného využití je do 30 % rozsahu každé lokality zvlášť

##### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- nepovolují se žádné objekty a plochy skladové a výrobní, objekty zemědělské, servisní dílny a lakovny automobilové a zemědělské techniky
- bytové domy

- sportovní stavby
- rekreační objekty

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- v lokalitách je povolen typ solitérní zástavby s rodinnými domy a event. přílehlými hospodářskými objekty
- nepovolují se řadové rodinné domy a dvojdomy
- komerční objekty samostatné pouze ve stejné velikosti jako RD v těchto lokalitách

### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- minimální velikost nově oddělených parcel je 1000 m<sup>2</sup>
- velikost pozemku pro samostatné komerční objekty stejná

### **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových a polovalbových střech
- 7,0 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 30 % plochy parcely včetně plochy doplňkových a hospodářských staveb, zpevněných ploch
- max. zastavěná plocha na jednom pozemku 250 m<sup>2</sup>

### **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 60 % plochy parcely u RD
- 50 % plochy parcely u komerčních objektů

### **Upřesňující podmínky pro některé lokality:**

- v lokalitě Zliv poblíž komunikace 3/3369 je nutné prokázat v rámci územního řízení splnění hygienických limitů hluku z provozu komunikace v chráněných vnitřních a venkovních prostorech; veškeré náklady na hlukovou studii a případná protihluková opatření hradí stavebník

### **RG – PLOCHY ZELENĚ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – golfové hřiště**

#### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- hrací travní plochy golfového hřiště včetně potřebné modelace terénu a umělých překážek
- retenční nádrže, vodní plochy a toky
- liniová a maloplošná zeleň ve formě místních biotopů (přírodní či přírodě blízká stanoviště – mozaika porostů, křovin, remízů, alejí, luk, solitérní strany atp.)
- lesní plochy nově založené
- vytváření přechodových ekotonů na okrajích lesních ploch

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- dětské hřiště a sportovní plochy
- pobytové louky
- maloplošná a liniová zeleň podél zástavby a okolních využívaných ploch
- terénní úpravy pro golf
- výstavba herních prvků golfu
- závlahový systém včetně technických zařízení (čerpací a posilovací stanice atp.)
- systém odvodnění části ploch golfového hřiště včetně mikronádrží a mokřadů do 20 m<sup>2</sup>
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- pěší a cyklistické stezky
- místní účelová komunikace k ČOV, k ploše RH 3, pro údržbu ploch hřiště a provoz el. vozíků na hřišti
- drobné objekty pro údržbu území a golfového hřiště (včetně přístřešku pro ovce – spásání trávy), maximálně 5 objektů v celém území

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

- zásahy do ploch PUPFL jsou přípustné pouze za podmínky náhradní výsadby
- zásahy do údolní nivy Sázavy musí být odsouhlaseny Povodím Vltava, dotčeným vodohospodářským orgánem a orgány ochrany přírody a krajiny MěÚ Kutná Hora

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- plochy golfového hřiště a jeho rozšíření budou upřesněny v dalších stupních dokumentace

##### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- maximální plochu pro intenzivně využívané herní plochy může tvořit 75 % plochy území RH

##### **OBJEKTY pro údržbu území a golfového hřiště:**

- maximální zastavěná plocha 25 m<sup>2</sup> jednoho objektu
- maximální výška 3,5 m v nejvyšším bodě od terénu
- střechy pultové nebo sedlové
- pro objekty použít pouze přírodní materiály – kámen, omítka a dřevo, krytiny skládané

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % plochy RH zůstane plochami přírodními (louky, remízy, liniová zeleň, ekotony na okrajích lesů atp.)

#### Upřesňující podmínky:

- výsev speciálních travních směsí může být jen na plochách golfového hřiště
- sekání luk a travních porostů v intenzivním režimu může být prováděno jen na plochách golfového hřiště
- na úrovni dokumentace pro územní řízení vymezit ochranná pásma (buffer zones) kolem stávajících lesů, luk a vodních biotopů, ve kterých bude vyloučeno používání chemických prostředků a hnojiv
- veškeré zásahy do biotopů provádět mimo období hnízdění (zemní práce, kácení dřevin, kosení)
- nové biotopy budou propojeny tak, aby navazovaly na stávající biotopy nebo mezi sebou navzájem, podmínka bude řešena v územním řízení stejně jako rozsah a umístění ekotonů
- v dokumentaci pro územní řízení musí být také specifikována údržba (případně žádoucí „neúdržba“) nově založených biotopů a ekotonů
- náhradní lesní plochy nově založené musí být navrženy v územním řízení v souladu s podmínkami ochrany přírody a krajiny
- výsadba nových biotopů, ekotonů a lesních ploch musí být provedeno nejpozději s dokončením golfového hřiště resp. s jeho uvedením do řádného provozu
- plochy investic do půdy (meliorace) musí být při dalším využití řešeny tak, aby byla zachována jejich funkčnost, případně vyloučen jejich negativní vliv na okolí
- bezpečnost provozu golfového hřiště musí být vyřešena již v dokumentaci pro územní řízení
- na plochách golfového hřiště bude zajištěn dlouhodobý biomonitoring
- v lokalitě RG 5 budou plochy rekreačních lesů využity minimálně pro golf jako plochy, které zároveň slouží pro pobytové, cvičební a relaxační louky, plochy pro míčové hry, frisbee, výstavní plochy pro dřevěné sochy a přírodní prvky

## 7.2 Podmínky a požadavky územní studie pro rozhodování v území

### a) Prostorová regulace:

- zástavba bude zásadně provedena jako solitérní rodinné domy s prostorami pro drobnou živnostenskou činnost a občanskou vybavenost
- součástí objektu bude vždy garáž nebo stání pro minimálně 2 osobní vozidla
- pokud bude v rodinném domu více bytů, musí být zvětšen počet garážových míst nebo parkovacích stání odpovídajícím způsobem tj. tak, že musí být vždy alespoň 1 parkovací stání na vlastním pozemku na každou samostatnou bytovou jednotku
- výška objektů bude 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, přičemž výška hřebene bude 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových a polovalbových střech, a 7,0 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

- pokud budou prostory v RD využívány pro živnostenskou činnost a občanskou vybavenost, nesmí jakékoliv vlivy z této činnosti přesáhnout hranice pozemku, kterýmkoliv směrem (hluk, zápach, prašnost, umělé osvětlení atp.)

**b) Komunikace:**

- veřejné komunikace musí být provedeny jako obousměrné, se zeleným pásem, minimální šířka veřejného prostoru musí být 8 m
- minimální šířka pojížděné komunikace je 4,5 m
- veřejná prostranství jsou určeny jako volné plochy, kde mohou být provedeny terénní

**c) Ostatní limity a podmínky:**

- doplňkové stavby nebo prostory se doporučuje přičleňovat k hlavní stavbě na pozemku včetně garáží

## 8. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

| PARCELA       | VÝMĚRA       | CELKOVÁ<br>VÝMĚRA<br>POZEMKU | DRUH<br>POZEMKU         | VLASTNÍK                                                        |
|---------------|--------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2576          | 2353         | 76 401                       | orná půda               | Sázava Parkland, a.s., Tábořská 63/27,<br>Nusle, 140 00 Praha 4 |
| 2578          | 150          | 3823                         | ostatní<br>plocha       | Sázava Parkland, a.s., Tábořská 63/27,<br>Nusle, 140 00 Praha 4 |
| 2580          | 3591         | 10 125                       | trvalý travní<br>porost | Paloncý Jana Mgr., Akátová 1173/2,<br>Kobylisy, 182 00 Praha 8  |
| 2581          | 274          | 7498                         | orná půda               | Paloncý Jana Mgr., Akátová 1173/2,<br>Kobylisy, 182 00 Praha 8  |
| <b>CELKEM</b> | <b>6 368</b> | <b>97 847</b>                |                         |                                                                 |

## 9. STRUKTURA DĚLENÍ PLOCH

### Celkové kapacity a plochy území

Obytná zástavba: 2 solitérní RD – 2 bytové jednotky

## Využití území

| PŘEHLED DOTČENÝCH PARCEL A JEJICH NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ |                      |                          |        |                          |
|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------|--------------------------|
| PARCELA Č.                                           | STAV                 |                          | NÁVRH  |                          |
|                                                      | druh pozemku         | výměra (m <sup>2</sup> ) | plocha | výměra (m <sup>2</sup> ) |
| 2576                                                 | orná půda            | 2353                     | BV     | 2261                     |
|                                                      |                      |                          | RG     | 92                       |
| 2578                                                 | ostatní plocha       | 150                      | RG     | 150                      |
| 2580                                                 | trvalý travní porost | 3591                     | RG     | 3591                     |
| 2581                                                 | orná půda            | 274                      | BV     | 160                      |
|                                                      |                      |                          | RG     | 114                      |
| CELKEM                                               |                      |                          |        | 6 368                    |

Poznámka:

V rámci využití dochází v návrhu ÚS ke zrušení části ploch ZO4 ve prospěch golfu (1460 m<sup>2</sup>) a pro obytnou výstavbu (365 m<sup>2</sup>), tím však nedochází k zásadní změně oproti platnému ÚP, protože tyto změny nemají žádný vliv na koncepci a funkční řešení ploch ÚP (viz platný ÚP po změně č. 7)

| PŘEHLED NOVÝCH FUNKČNÍCH PLOCH A JEJICH UMÍSTĚNÍ |            |                      |                                  |                                      |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| NÁVRH                                            | PARCELA Č. | STAV                 | DOTČENÁ VÝMĚRA (m <sup>2</sup> ) | DÍLČÍ SUMACE PLOCH (m <sup>2</sup> ) |
| BV                                               | 2576       | orná půda            | 2261                             | 2421                                 |
|                                                  | 2581       | orná půda            | 160                              |                                      |
| RG                                               | 2576       | orná půda            | 92                               | 3947                                 |
|                                                  | 2578       | ostatní plocha       | 150                              |                                      |
|                                                  | 2580       | trvalý travní porost | 3591                             |                                      |
|                                                  | 2581       | orná půda            | 114                              |                                      |
| CELKEM                                           |            |                      | 6 368                            | 6 368                                |

| PŘEHLED DOTČENÝCH PLOCH DLE TŘÍDY OCHRANY ZPF |                    |                          |               |      |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|------|
| parcela č.                                    | BPEJ               | výměra (m <sup>2</sup> ) | třída ochrany |      |
|                                               |                    |                          | II.           | IV.  |
| 2576                                          | 5.29.11            | 2353                     | 2353          |      |
| 2578                                          | 5.29.11            | 150                      | 150           |      |
| 2580                                          | 5.29.11<br>5.29.41 | 3591                     | 681           | 2910 |
| 2581                                          | 5.29.11            | 274                      | 274           | -    |
| CELKEM m <sup>2</sup>                         |                    | 6 368                    | 3458          | 2910 |
| CELKEM %                                      |                    | 100                      | 54            | 46   |

## 10. ZÁVĚR

Územní studie byla zpracována jako základní návrh úpravy organizace území pro potřeby obce a majitelů pozemků. Řešením ploch dochází ke zlepšení využití území.

Podle Metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k vymezení ploch pro golfové hřiště v územním plánu ze dne 20. března 2014 se hrací plocha golfového hřiště v územním plánu nevymezuje jako zastavitelná plocha, tzn., že má charakter nezastavěného území.

Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a všech stávajících technickým sítí, aby mohl být upřesněn průběh hranic parcel, komunikací a inženýrských sítí pro obě nové lokality. Jak pro obytnou lokalitu Zliv, tak pro lokalitu golfu Na Hrádku. Zároveň je nutné provést inženýrsko-geologický průzkum, vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování pro návrh způsobu zasakování dešťových vod na pozemcích RD a z komunikací.

Praha, 10/2016

Ing. arch. Jaroslav Sixta

Ing. arch. Jan Procházka