

# PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ



## ZMĚNA č.9

## Územní plán Obce Kácov

### Srovnávací text k změně č.7

REVIZE 02/2018

## ZMĚNA **č.7** **č.9** Územního plánu obce KÁCOV

ZADAVATEL : Městys Kácov  
Zastoupený starostkou: Mgr. Soňa Křenová  
Jirsíkova 157, 285 09 Kácov

POŘIZOVATEL : Městský úřad Kutná Hora  
Odbor regionálního rozvoje a územního plánování  
Mgr. Věra Klimentová  
Václavské nám. 182, 284 01 Kutná Hora

ZPRACOVATEL : C.H.S. Praha s.r.o.  
Projekční a inženýrská společnost  
Jednatel: Ing. Stanislav Hurých  
Osadní 12/311, 170 00 Praha 7

Zpracovatelé územní studie :

- Vedoucí projektant a urbanistická koncepce : Ing. arch. Jaroslav Sixta  
C.H.S. Praha s.r.o.
- Koncepce golfového hřiště a zeleně a ploch vodních sportů : Ing. Libor Jirásek  
MA (Hons) Land. Arch.  
Michal Terech  
Golfer s.r.o.
- Urbanistická a architektonická koncepce staveb golfu :  
prof. Martin Rajniš  
Atelier e-Mrak
- Koncepce uspořádání krajiny a ÚSES : Ing. Milena Morávková
- Lesní hospodářství a koncepce nové vegetace: Ing. Jana Raušová  
Lesprojekt Stará Boleslav s.r.o.
- Doprava silniční : Ing. Jan Špilar  
VIA Projektový dopravní atelier
- Doprava železniční : Ing. Jiří Surovec  
PSDS s.r.o. Praha 9
- Technická infrastruktura : Ing. Vladimír Palivec (golfový areál)  
ALFA – projekt spol. s r.o.  
Ing. Petr Vencl (energetika a spoje)  
Ing. Jaroslava Víznerová  
(vodní hospodářství)
- Grafika a technická pomoc : Vladimíra Fridrichová  
Ing. Vladimír Procházka  
Ing. arch. Jan Procházka  
C.H.S. Praha s.r.o.

# I. OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

## Změna **Č.7** **Č.9** ÚPO Kácov

OBSAH

### ČÁST 1

<b>A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A PLATNOSTI ÚPO KÁCOV .....</b>	<b>5</b>
<b>B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT .....</b>	<b>5</b>
B.1. Koncepce rozvoje území .....	5
B.1.1. Strategie rozvoje obce .....	5
B.1.2. Urbanistická koncepce řešeného území .....	6
B.1.3. Členění ploch podle způsobu využití a významu .....	9
B.2. Ochrana hodnot území .....	10
B.2.1. Kulturní hodnoty .....	10
B.2.2. Civilizační hodnoty (veřejná infrastruktura) .....	11
B.2.3. Přírodní hodnoty .....	12
B.2.4. Limity využití území .....	13
<b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....</b>	<b>14</b>
C.1. Prostorové uspořádání sídel .....	14
C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	15
C.3. Návrh systému sídelní zeleně .....	34
<b>D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>35</b>
D.1. Dopravní infrastruktura .....	35
D.1.1. Silniční doprava .....	35
D.1.2. Železniční doprava .....	36
D.1.3. Autobusová doprava .....	37
D.1.4. Pěší a cyklistická doprava .....	37
D.1.5. Říční doprava .....	37
D.2. Technická infrastruktura a nakládání s odpady .....	37
D.2.1. Zásobování elektrickou energií .....	38
D.2.2. Telekomunikační a datové sítě .....	39
D.2.3. Pitná a závlahová voda .....	40
D.2.4. Kanalizace .....	41
D.2.5. Alternativní zdroje .....	43
D.2.6. Nakládání s odpady .....	43
D.3. Občanská vybavenost veřejné infrastruktury a veřejná prostranství .....	44
D.3.1. Občanská vybavenost veřejné infrastruktury .....	44
D.3.2. Veřejná prostranství .....	44
D.4. Civilní a požární ochrana, obrana státu .....	44
D.4.1. Civilní ochrana .....	44
D.4.2. Požární ochrana .....	45
D.4.3. Obrana státu .....	46
<b>E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....</b>	<b>47</b>
E.1. Návrh uspořádání krajiny .....	47
E.2. Ochrana přírody a krajiny .....	48
E.3. Územní systém ekologické stability .....	49
E.4. Prostupnost krajiny, krajinné a krajinnotvorné prvky .....	51
E.4.1. Prostupnost krajiny .....	51
E.4.2. Krajinné a krajinnotvorné prvky .....	52
E.5. Protierozní opatření .....	54
E.6. Ochrana před povodněmi .....	54
E.7. Nerostné suroviny, horninové prostředí .....	55

## **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ....55**

F.1. Základní zásady pro využití ploch.....	55
F.2. Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití .....	57
Bi – PLOCHY PRO BYDLENÍ MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ .....	57
BV – PLOCHY PRO BYDLENÍ - VENKOVSKÉ .....	58
RI – PLOCHY PRO REKREACI INDIVIDUÁLNÍ.....	59
RZ – PLOCHY PRO ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY .....	64
OV – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	65
OM – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	66
OS – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	67
OH – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY .....	68
SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ .....	68
SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ.....	70
SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – pro bydlení, pobytovou a individuální rekreaci.....	71
DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	73
DZ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- železniční .....	74
Ti – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – Podmínky využití plochy.....	75
Ti – PLOCHY TECHNICKÉ SPECIFICKÉ – centrum údržby území a golfu – Ti 5 .....	76
VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl.....	77
VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba .....	78
VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA .....	79
VS – PLOCHY VÝROBNÍ SMÍŠENÉ .....	80
PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	81
ZV, ZO – PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ, PARKY A IZOLAČNÍ ZELEŇ.....	82
ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ.....	83
VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.....	84
NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ .....	84
NL - PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ .....	85
NL-R - PLOCHY LESNÍ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ – REKREAČNÍ.....	86
NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ.....	86
NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	87
RG – PLOCHY ZELENĚ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – golfové hřiště – RG 1 až RG 9 .....	88
<b>G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....</b>	<b>90</b>
<b>H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>92</b>
<b>I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ Změny Č.7 ÚPO Kácov.....</b>	<b>93</b>

### **ČÁST 2**

a) Vymezení ploch a koridorů rezerv .....	94
b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	94
c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití regulačním plánem podmínkou pro rozhodování.....	95
d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	95
e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	97

## ČÁST 1

### A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A PLATNOSTI ÚPO KÁCOV

Zastavěné území je vymezeno touto změnou ~~č.7~~ **č.9** ÚPO na části katastrálního území Kácov. Hranice zastavěného území je vymezena dle § 58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu ~~31.10.2014~~ **31.11.2017**.

Hranice současně zastavěného území je v grafické části ~~výkresu základního členění území č. 1, 2~~, vyznačená modrou plnou čarou, vedenou po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích v souladu s § 58 odst. 1 stavebního zákona.

Do zastavěného území jsou zařazeny pozemky v intravilánu a dále pozemky vně intravilánu v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona. Intravilán vymezený k 1.9.1966 a vyznačený v mapách evidence nemovitostí zahrnuje pouze centrum obce Kácov a původní zástavbu části sídel Račíněves a Zliv. Vně intravilánu jsou zařazeny v souladu s § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona zastavěné stavební pozemky (zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami), v souladu s § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stavební proluky; v souladu s § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území; v souladu s § 58 odst. 2 písm. d) stavebního zákona ostatní veřejná prostranství (veřejným prostranstvím se rozumí podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru), v souladu s § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona další pozemky, které jsou obklopené ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Změnou ~~č.7~~ **č.9** ÚPO Kácov se prodlužuje platnost stávajícího územního plánu na dobu neurčitou v rozsahu katastrálních území Kácov, Zderadinky a Zderadiny na okrese Kutná Hora v platném znění Územního plánu obce Kácov ve znění změn č. 1, 2, 3, 4, 6, 7 a **9** ÚPO Kácov.

### B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

#### B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

##### B.1.1. STRATEGIE ROZVOJE OBCE

Změna ~~č.7~~ **č.9** ÚPO katastrálního území Kácov je založen na komplexním doplnění rozvoje území dle platného ÚPO a změn č. 1, 2, 3, 4, 6, **7**. Vychází přitom ze „Strategického plánu rozvoje Městysu Kácov“ (SPRM, schváleno 26.10.2011) a projednání směrů rozvoje území v rámci MAS Posázaví (25.11.2011). Zároveň plně respektuje zadání změny ~~č.7~~ **č.9** ÚPO Kácov.

Hlavní směry rozvoje území:

- Zachování historické zástavby včetně kulturních památek v Kácově, Zlivi a Račíněvsi.
- Zachování všech veřejných prostor a zeleně (Kácov, Zliv), posílení jejich významu a doplnění nových veřejných prostor (včetně dětských hřišť) – Račíněves, Malá Strana.

- Zachování a podpora krajinného prostředí, jeho doplnění a úprava ploch tak, aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi území.
- Zachování údolí a břehů Sázavy včetně porostů jako hlavního krajnotvorného prvku území.
- Využití potenciálu území pro rozvoj rekreace a turistiky spojené s doplněním rekreačních a sportovních ploch i ubytování.
- Oživení rozvoje Kácova jako místního centra území rozvojem občanské vybavenosti veřejné infrastruktury a komerční vybavenosti.
- Vytvořit plochy a podmínky pro vznik pracovních míst v Kácově různého druhu (služby, servisy, drobná a řemeslná výroba, lehký průmysl v odpovídajících kapacitách atp.).
- Rozvinout plochy pro obytnou zástavbu různých druhů a typů pro zvýšení atraktivnosti území, zlepšení skladby obyvatelstva, tj. zabránění odchodu mladších generací. Tento požadavek je podmíněn rozvojem pracovních příležitostí a občanské vybavenosti.
- Změny zástavby řešit v návaznosti na již určené plochy obytné, občanské vybavenosti a výroby v platném ÚPO, případně je upravit tak, aby vytvářely spolu se změnami ucelené lokality s vyřešením veřejných prostor a prostranství, dopravy a technické infrastruktury.
- Lépe využít dobré dopravní dostupnosti území (dálnice D1 a komunikace 2/125 Vlašim – Kolín, železnice Praha – Čerčany – Světlá nad Sázavou).
- Zásadně zlepšit technickou infrastrukturu městyse hlavně doplněním splaškové kanalizace v řešeném území, zkapacitnění stávající ČOV a vybudováním nového veřejného vodovodu pitné vody.
- V současné době chybí dostatečně rychlé a kapacitní datové sítě.
- Řešit využití místního „brownfield“ – bývalá tírna Inu Lenka.
- Nerozšiřovat individuální rekreační zástavbu.

## **B.1.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

~~———— Změnou č. 7 se zásadně nemění koncepce území ani zastavěné a zastavitelné plochy dle platného ÚPO a změn č. 1, 2, 3, 4, 6, 7 ÚPO.~~

### **Přehled změn č. 7 ÚPO Kácov:**

#### **Změna Z 7/1 – Nad Vysokou mezi**

Nové řešení funkčních ploch z převážně obytné zástavby (SV, BV) na polyfunkční území obytné různého typu (BV, SV, SM), občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (OV) a komerční (OM) s veřejným prostranstvím (PV) a nové plochy zeleně vyhrazené (ZS) pro arboretum, veřejně přístupné. S tím souvisí změna technické a dopravní infrastruktury. Plocha pro smuteční síň u hřbitova zůstává zachována.

#### **Změna Z 7/2 – Nad Vysokou mezi**

Původní plochy občanské vybavenosti (OV, OM) s veřejným prostranstvím (PV) jsou nově využity pro obytnou zástavbu městského typu (BI). Je upravena technická a dopravní infrastruktura.

#### **Změna Z 7/3 – Farářství**

Na základě územní studie US 3 – Farářství je upraveno funkční a prostorové řešení v této severovýchodní části Kácova. Nově je koncipována obytná zástavba různého typu a intenzity zastavění (SM, BI, SV) s vytvořením nového minicentra – místní návsi (veřejné prostranství PV). Druhé veřejné prostranství skoro na hranici stávajícího zastavěného a nového zastavitelného území bylo zachováno. Podle nového funkčního a prostorového řešení byla upravena veřejná infrastruktura.

### **Změna Z 7/4**

Podle úpravy řešení území změnami Z 7/1, 2, 3 byla upravena etapizace zástavby i rozsah územních studií US 4 – Nad Vysokou mezi I. a US 5 – Nad Vysokou mezi II.

### **Změna Z 7/5**

Správní území Kácova má celkem propracovanou a aktuální územní dokumentaci ve formě ÚPO Kácov, doplněnou změnami č. 1, 2, 3, 4, 6 a 7, zčásti i územními studii US 1 – Volnočasový areál Kácov a US 3 – Farářství. Proto je navrženo zrušení časové omezenosti ÚPO a platná územní dokumentace má platnost na dobu neurčitou.

### **Změna Z 7/6**

Pro zlepšení dopravní dostupnosti Volnočasového areálu Kácov včetně rekreačního areálu Lenka je navržena nová železniční zastávka Kácov – Lenka. Zároveň bude navržen nový přechod přes železniční trať a tím se silnělepší prostupnost území.

### **Změna Z 7/7**

Volnočasový areál Kácov je na břehu Sázavy doplněn o novou aktivitu – Plochu pro vodní sporty a rekreaci (RH) u nově vytvořené zátoky Sázavy. Plocha je určena pro koupání, rekreační sporty, kotviště loděk a šlapadel a občerstvení. Plocha je vybavena dopravním napojením a potřebnými technickými sítěmi.

Všechny uvedené změny jsou na katastrálním území Kácov v plochách určených pro zástavbu. Pouze nová železniční zastávka je na plochách ostatních, nový zábor ZPF tvoří jen nová Plocha pro vodní sporty a rekreaci (0,21 ha).

## **Přehled změn č. 9 ÚPO Kácov:**

### **Změna Z 9/1**

*Změna funkčního využití plochy zemědělské s trvalým travním porostem na sportovní plochy (RG1) – lokalita Na Hrádku*

### **Změna Z 9/2**

*Změna funkčního využití plochy zemědělského půdního fondu na plochu obytnou (BV91) – lokalita Zlív západ*

### **Změna Z 9/3**

*Změna funkčního využití plochy zemědělského půdního fondu na sportovní plochy (RG2) – lokalita Zlív západ*

### **Změna Z 9/4**

*Změna v pořadí využití ploch pro bydlení Bi2 dle ÚPO Kácov z 3. etapy do 1. etapy*

### **Změna Z 9/5**

*Změna v pořadí využití ploch pro bydlení Bi3 dle ÚPO Kácov z 1. etapy do 3. etapy*

### **Změna Z 9/6**

*Úprava regulativů pro plochy SR v lokalitě SR1 (umožnění výstavby občanské a komerční zástavby)*

### **Změna Z 9/7**

*Změna funkčního využití v nové lokalitě SV91 v Kácově (ul. Jirsíkova, jižně od čerpací stanice) ze zeleně soukromé na obytné smíšené území*

### **Změna Z 9/8**

*Změna funkčního využití – nová lokalita SV92 v Račiněvsi (severní okraj u komunikace 3/12519) ze zeleně soukromé (zemědělský půdní fond) na obytné smíšené území*

### **Změna Z 9/9**

*Změna části pozemků navrhované obytné plochy bydlení městské a příměstské Bi4 zpět na zemědělský půdní fond jako náhrada za zábor pozemků zemědělského půdního fondu v lokalitách BV91 (změna Z 9/2) a RG92 (změna Z 9/3)*

Území je řešeno s ohledem na minimální narušení krajinného rázu v návaznosti na historický vývoj a stávající stav. Celkový koncept vychází ze zachování hodnotných přírodních částí bez narušení zástavbou, proto není navržena žádná zástavba na k.ú.

Zderadiny a k.ú. Zderadinky, kde jsou nejhodnotnější lesní porosty a louky. Tímto územím prochází nadregionální biokoridor NRBK 78 a je zde umístěno regionální biocentrum RBC Vlachov i evropsky významná lokalita EVL Losinský potok. Změna č. 7 9 ponechává i na řešeném území ucelené přírodní plochy bez zásahů, hlavně oblasti severozápadně od komunikace 2/125 a oblast lesů Klenka na východ od Zlivi.

Zástavba je soustředěna do největšího sídla v území tj. do městyse Kácov a navazuje obytnou, smíšenou a občanskou zástavbou na stávající rozvojové plochy západně od historické zástavby centra Kácova a severně od zástavby hlavní ulice Jirsíkovy. Od komunikace 2/125 je oddělena bariérou zástavby pro výrobu, služby a skladování. Vzhledem k rozsahu ploch obytné, občanské a výrobní zástavby je navržena etapizace zástavby, která zahrnuje i plochy již schválené v platném ÚPO a navazujících změnách ÚPO. Tím je umožněno řešit lokality komplexně včetně urbanistického a architektonického řešení, aby nedocházelo k nevhodným stykům různě řešených částí zastavitelného území.

Historická část Račíněvsi není rozvíjena, vzhledem k morfologii terénu a umístění mezi katastrální hranicí na severu a Čestínským potokem je její vývoj víceméně ukončen. *Pouze jsou v zastavěném území využity stávající proluky.* Ve Zlivi je zachována historická náves a zástavba, jsou zde umístěny pouze menší doplňkové plochy bydlení. Vzhledem k poloze mezi železniční tratí a řekou Sázavou se nepočítá ani s rozvojem Malé strany.

Plochy kolem Zlivi a část ploch bývalé továrny Lenka jsou navrženy jako volnočasový areál Kácov. Tvoří jej rekreační středisko Lenka (ubytování, stravování, různé sportovní plochy a hřiště včetně dětských) na části území bývalé továrny a golfové hřiště na plochách kolem Zlivi se samostatným golfovým klubem a přechodným ubytováním *s doplněním občanské vybavenosti*. Z velké části se jedná o plochy ohrožené střední až vysokou vodní i větrnou erozí. Zatravnění ploch stávajících polí doplněné výsadbou střední a vysoké zeleně, vodními plochami a novým lesíkem velmi obnoví krajinný ráz území a jeho ekologickou stabilitu.

Stávající brownfield – bývalá továrna Lenka bude využit mimo rekreační středisko pro novou obytnou výstavbu, rozšíření občanské vybavenosti a pro rozšíření stávajícího parku.

Dopravní napojení na páteřní regionální tah komunikace 2/125 je doplněno druhým sjezdem do nově zastavovaných území. Tím je odlehčeno hlavně historické Jirsíkově ulici a umožňuje to zároveň zlepšit dopravní dostupnost všech částí území spolu s novou sítí sběrných a místních komunikací.

Pro rozvoj území je navrženo rozšíření ČOV s doplněním splaškové kanalizace v zastavitelných územích Kácova a nově ve Zlivi, Račíněvsi a na Malé Straně. Nově je navržen přivaděč pitné vody a vodojem v oblasti Klenka, odkud bude rozvedena síť centrálního zásobování pitnou vodou do všech částí obce. Stejně tak je nutné provést v celém území nové sdělovací a datové sítě. Zásobování elektrickou energií je doplněno, hlavním krajinnotvorným přínosem je náhrada části vrchního vedení 22 kV novými zemními trasami (severozápad Kácova, Malá Strana, oblast severozápadně od Zlivi).

Občanská vybavenost je soustředěna v nových zastavitelných plochách Kácova u nových veřejných prostranství, největší rozšíření sportovních ploch navazuje na stávající sportoviště na severovýchodním okraji Kácova.

**Změna č. 7 nemění** Navržený místní systém ekologické stability (ÚSES) *se nemění*, protože původní nadregionální biokoridor K-78 (NRBK 78) byl přeložen z údolí řeky Sázavy na pravý břeh Sázavy do lesů Klenka na východ od Zlivi a severně od Kácova. Původní nadregionální biokoridor podél řeky Sázavy je zachován jako lokální biokoridor, doplněn navazujícími nově vymezenými lokálními biokoridory a biocentry. Tím je zachován stávající krajinný ráz.



Soustředěním zástavby do Kácova a na přestavbové území bývalé továrny Lenka tak nedojde k narušení krajinného rázu, hlavně údolí Sázavy a okolních lesů, ani k nevhodným záborům ZPF nebo k zástavbě volných ploch v krajině.

### B.1.3. ČLENĚNÍ PLOCH PODLE ZPŮSOBU VYUŽITÍ A VÝZNAMU

~~Ve změně č.7 je respektováno členění~~ Území ~~je členěno~~ na zastavitelné a nezastavitelné dle platného ÚPO Kácov a změn č. 1, 2, 3, 4, 6, 7 ÚPO a doplněno o zastavitelné a nezastavitelné plochy ~~změny č.7~~ ~~Změny č.9~~ ÚPO (dle vyhl. č. 501/2006 Sb.). Všechny plochy jsou vyznačeny v ~~grafické části~~ ~~výkresu 1.3~~ ~~Hlavní výkres~~.

#### Zastavitelné plochy

Bi	Plochy pro bydlení městské a příměstské
BV	Plochy pro bydlení
Ri	Plochy pro rekreaci individuální
RH	Plochy pro rekreaci hromadnou
RZ	Plochy pro zahrádkářské osady
OV	Plochy pro občanskou vybavenost – veřejná infrastruktura
OM	Plochy pro občanskou vybavenost – komerční zařízení malá a střední
OS	Plochy pro občanskou vybavenost – sport
OH	Plochy pro občanskou vybavenost – hřbitov
SM	Plochy smíšené obytné - městské
SV	Plochy pro smíšenou funkci
SR	Plochy pro bydlení smíšené obytné a rekreační
DS	Plochy pro dopravní infrastrukturu – silniční
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - železniční
Ti	Plochy pro technickou infrastrukturu
VL	Plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl
VD	Plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba
VZ	Plochy pro výrobu a skladování – zemědělská výroba, rybářství
VS	Plochy smíšené výrobní

#### Nezastavitelné plochy

PV	Veřejné prostranství
ZV	Plochy pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, parky
ZS	Plochy pro zeleň soukromou a vyhrazenou
ZO	Plochy pro zeleň ochrannou a izolační
VV	Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	Plochy zemědělského půdního fondu
NL	Lesy hospodářské
NL-R	Lesy rekreační
NL-P	Pobytové louky
NP	Plocha přírodní
NS	Plochy smíšené nezastavěného území
VS	Plochy specifické - vojenské
RG	Plochy pro smíšené nezastavitelné území se specifickou funkcí - golf

#### Plochy dle významu

~~Ve změně č.7 jsou graficky odlišeny pro přehlednost ve výkresu 1.3 Hlavní výkres tyto plochy:~~

- a) stabilizované plochy – plochy se stávajícím a neměnným využitím (značené plnoplošně barevně)
- b) navrhované plochy
  - plochy se změnou využití území (znázorněné bílou mřížkou)

- plochy územních rezerv (znázorněné obalovou křivkou)
- plochy rekatégorizace lesů z hospodářských na rekreační (znázorněné jednosměrnou zelenou šrafovou)

## B.2. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

### B.2.1. KULTURNÍ HODNOTY

#### a) Nemovité kulturní památky

V řešeném území k.ú. Kácov se nachází tyto objekty zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek a znázorněné v Hlavním výkresu 1.3.

číslo rejstříku	část obce	památky
35746/2-1022	Kácov náměstí	Zámek Kácov p.č. 1/1 – zámek čp. 1, domek p.č. 1/2 – hospodářská budova II čp. 185 p.č. 2 – škola čp., spojovací chodba, hospodářská budova I p.č. 4 – kostel Narození Panny Marie kaple sv. Floriána, ohradní zdi s branou p.č. 22 – opěrné zdi p.č. 24 – fragment opevnění p.č. 25, 1990, 2027/6 – související památky
37078/2-1024	Kácov náměstí	Sousoší Panny Marie a čtrnácti sv. Pomocníků p.č. 2027/8
30767/2-1025	Kácov - střed	Děkanství čp. 8 p.č. 12 – děkanství, hospodářská budova, brána s brankou p.č. 15/1 – přilehlý pozemek (jen 50 %)
28925/2-1026	Račíněves	Kaple Nejsvětějšího Srdce Ježíšova p.č. 125 - kaple
20923/2-1269	Kácov Nad prádlem	<u>Pustý hrad</u> , zřícenina a archeologické stopy p.č. 955/1 a 957

Nemovité kulturní památky musí být chráněny jak včetně všech detailů tak i přilehlé území. Jakékoliv úpravy, opravy, změny musí být vždy odsouhlaseny dotčeným orgánem památkové péče a Národním památkovým úřadem.

#### b) Archeologické hodnoty

- řešené území je považováno za území s archeologickými hodnotami
- území s archeologickými nálezy I. kategorie jsou:
  - celé území sídla Zliv a plochy západní od ní „Na hrádku“
  - plochy severozápadně od hřbitova v Kácově od Sázavy ke stávající cestě ke hřbitovu
- území s archeologickými nálezy
  - celé území historické zástavby centra Kácova a podél Jirsíkovy ulice
- území jižně od „Pustého hradu“, které je součástí zapsané nemovité kulturní památky č. 20923/2-1269

Jakékoliv terénní úpravy, změny využití, stavby, inženýrské sítě, komunikace apod. musí být odsouhlaseny příslušným pracovištěm Archeologického ústavu AVČR a dotčeným orgánem památkové péče.

Všechna vyjmenovaná území jsou zakreslena v **Hlavním výkresu 1.3. grafické části.**

### c) Urbanistické a architektonické hodnoty

Urbanistické a architektonické hodnoty, které nepoživají ochranu jako kulturní památky, ale jsou dokladem historického vývoje, mají místní význam i architektonickou hodnotu a jako urbanistické větší či menší celky charakterizují obec nebo lokalitu. Tyto stavby nebo části zástavby nesmí být narušeny nevhodnými úpravami, dostavbami, přestavbami, novými nevhodnými stavbami aj. Záměry nebo změny v těchto lokalitách musí schválit zastupitelstvo obce.

Urbanistické hodnoty:

- Historická zástavba náměstí Kácova a podél hlavní historické komunikace III/1251 – Jirsíkova ul.
- Komplex staveb Zámek Kácov se zázemím, Děkanství, Kácovský pivovar včetně ploch podél Sázavy u jezu a brodu
- Okrouhlá náves Zlivi se vzrostlými stromy, zelení a dětským hřištěm, i zástavba kolem ní (včetně částečně zachovalých průčelí původních statků)
- Ulice K nádraží a Vlčkova (založení s chodníky, zelení, oboustranným stromořadím, vilová zástavba)

Architektonické hodnoty (mimo nemovité kulturní památky):

- Kácovský pivovar
- Stávající hasičská zbrojnice (č.p. 33)
- Budova Obecního úřadu č.p. 40 (rodiště Jana Valeriana Jirsíka, biskupa Budějovického)
- Výstavné vily ve stylu secese (např. č.p. 128 – arch. Král) nebo art-deca (č.p. 129) v ul. Nádražní
- Secesní vila (č.p. 170) a mansardový rodinný dům s rustikálními motivy (č.p. 123) v ul. Jirsíkově
- Vila na severu Zlivi (č.p. 10)

### B.2.2. CIVILIZAČNÍ HODNOTY (VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA)

#### Dopravní infrastruktura

- železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou s ochranným pásmem a zastávkami Kácov a Střešov nad Sázavou
- komunikace II. třídy č. 125 s ochranným pásmem
- komunikace III. třídy č. 1251 Kácov – Polipsy a č. 3369 Kácov – Holšice – Zruč nad Sázavou
- místní a obslužné komunikace
- veřejné prostory a prostranství Kácov a Zliv (nové a navrhované)
- nové místní obslužné komunikace
- přemostění Sázavy a návrh jejich úprav
- dopravní plochy pro parkování navrhované
- turistické cesty červená a modrá
- cyklistické stezky č. 19 a č. 0123
- naučná stezka Okolím Kácova

#### Technická infrastruktura

- stávající ČOV a kanalizační síť v Kácově včetně rozšíření v městysu a pro části Zliv, Račíněves a Malá Strana
- navrhovaná síť rozvodu pitné vody včetně vodojemu a přivaděče
- rozvoj sítě zásobování el. energií
- navrhovaná sdělovací a datová síť pro Kácov, Zliv, Račíněves a Malou Stranu
- zajištění likvidace odpadů mimo řešené území
- nové koridory technických sítí uložených v zemi pro zastavitelné území všech částí území

- změna části vrchního vedení VN a zemní vedení

### Občanská vybavenost

- Obecní úřad městyse Kácov
- Hasičská zbrojnice (nová)
- Základní škola (včetně rozšíření)
- Mateřská škola (stávající a navrhovaná)
- Zdravotní středisko
- Muzeum u zámku Kácov
- Dům pro seniory a pečovatelská služba (navrhované)
- Smuteční síň (navrhovaná)
- Pošta
- Sokolovna
- Kaple Nejsvětějšího Srdce Ježíšova
- Kostel Narození Panny Marie

Všechny uvedené hodnoty území musí být zachovány nebo realizovány bezpodmínečně, protože bez nich nelze zajistit další rozvoj území.

### B.2.3. PŘÍRODNÍ HODNOTY

~~Změna č.7 zachovává~~ **Hlavním cílem ÚPO je zachovat** v řešeném území přírodní hodnoty, ~~a hlavním cílem je~~ zlepšit a doplnit krajinné prostředí včetně zvýšení ekologické stability a zabránění další vodní nebo větrné erozi území. Pro využití přírodních hodnot a rekreačního potenciálu území je důležité zvýšení prostupnosti území, zatravnění ploch a výsadba různého typu zeleně.

Hodnoty přírodní na řešeném území:

- nadregionální biokoridor K 78
- lokální územní systém ekologické stability jehož hlavním nosným prvkem je údolí řeky Sázavy
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky)
- významné krajinné prvky navržené k registraci (VKP 9 až VKP 13)
- liniové prvky doprovodné zeleně
- hodnotné části území (meandry řeky včetně svahových a nivních porostů, mezové louky na sever od Zlivi, lesní porosty, porosty okolo vrcholu Klenka, údolí Čestlínského potoka s nivními porosty a loukami)
- navrhované zatravnění ploch severozápadně od Zlivi (golfové hřiště) z důvodu zamezení stávající vodní a větrné eroze
- výsadba střední a vysoké zeleně ve formě skupin a remízů – nové členění ploch golfu v návaznosti na okolní mezové louky
- doplnění okrajových porostů lesů (ekotony – návrh)
- výsadba nového lesa severně od Zlivi
- retenční a okrasné vodní nádrže na plochách golfu
- rozvoj veřejné zeleně, parku, izolační a ochranné zeleně na zastavitelném území
- zvýšení průchodnosti území novými stezkami (viz příloha č. 1)

Všechny uvedené prvky musí být zachovány event. upravovány nebo realizovány pouze se souhlasem dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny, ochrany ZPF a PÚPFL a případně dotčeného vodohospodářské orgánu.

## B.2.4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Pro řešené území Kácov vyplývají z nadřazené územní dokumentace tyto zásady a podmínky využití území:

Limity vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

- přeložka komunikace II/125 na severní hranici k.ú. Kácov a na k.ú. Zderadinky – veřejně prospěšná stavba č. D 35 (mimo řešené území změny č.7)
- záplavové území Sázavy  $Q_{100}$
- cyklotrasa č. 19 – Posázavská trasa
- nadzemní el. vedení 400 kV (mimo řešené území)
- nadzemní el. vedení 110 kV
- radioreléová stanice (TV vysílač) s ochranným pásmem
- regionální biocentrum 937 Vlachov (mimo řešené území)
- nadregionální biokoridor K-78
- evropsky významná lokalita Natura 2000 – Losický potok (mimo řešené území)
- poddolovaná území severovýchodně od Zlivi

### Limity vyplývající z UAP ORP Kutná Hora

#### OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- el. nadzemní vedení VN 110 kV – 12,0 m na každou stranu od krajního vodiče vedení
- el. nadzemní vedení VN 22 kV – 7 (10 m pro vedení realizovaná před r. 1995) na každou stranu od krajního vodiče vedení
- el. pozemní vedení od 1 kV do 110 kV – 1,0 m po obou stranách krajního kabelu
- el. stanice (trafostanice) s napětím vyšším než 52 kV v budovách – 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva
- el. stanice (trafostanice) s napětím od 1 kV do 52 kV dle typu:
  - 7 m u stožárových a věžových stanic
  - 2 m u kompaktních a zděných trafostanic
  - 1 m u vestavěných el. stanic (trafostanic od obestavení)
- podzemní telekomunikační a datová vedení – 1,5 m od krajní strany vedení na každou stranu
- nadzemní telekomunikační vedení – 1,0 m od vodiče
- radioreléová stanice (televizní vysílač) – stanovené pásmo 200 m dle UPD obce
- čistírna odpadních vod – 20 – 50 m dle typu ČOV (v UPD obce zatím stanoveno 50 m)
- kanalizační sběrač (hlavní vedení k ČOV) – 2 m od osy na každou stranu
- čerpací stanice splaškových vod – 2 m od stavby na každou stranu
- železnice – státní a regionální – 60 m od osy krajní koleje
- komunikace II. a III. třídy – ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m ve vzdálenosti 15 m od osy přilehlého jízdního pásu
- hřbitov – 100 m od oplocení
- ochranné pásmo letiště Čáslav
- ochranné pásmo radaru letiště Čáslav
- poddolovaná území plošná
- poddolovaná území bodová

#### OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- lesní pozemky – 50 m od hranice lesa (VKP ze zákona)
- vodní toky a plochy údolní nivy – 6 – 8 m volný pruh od hranice toku nebo plochy
- nadregionální biokoridor K-78
- systém lokálního územního systému ekologické stability včetně návrhu dvou nových biocenter

- záplavové území  $Q_{100}$  včetně aktivní zóny
- záplavové území povodňové vlny vodní nádrže Želivka (území zvláštních povodní pod vodním dílem)
- území nespadá do chráněné oblasti přirozené akumulace vod CHOPAV povrchových ani podzemních vod

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### C.1. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL

#### Kácov

Stávající historická zástavba Kácova zůstává beze změn, je vymezena platným ÚPO. Navazující plochy změn č. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 ÚPO jsou pouze na svých hranicích drobně upravovány nebo doplňovány z hlediska dopravní a technické infrastruktury.

Návrh zastavitelných ploch území navazuje na dosud rozvíjený směr zástavby východně od Kácova. Jsou zde situovány hlavně plochy obytné a smíšené (BI, SM, SV). Zástavba navazuje na komunikační řešení ulic s doprovodnou zelení ve větších celcích. Pro tyto plochy jsou navržena 3 veřejná prostranství s veřejnou zelení, pobytovým prostorem, dětským hřištěm a potřebným mobiliářem. Pro jihozápadní část lokality Farářství je navržen menší veřejný prostor (PV 72), vymezený intenzivnější obytně smíšenou městskou zástavbou. Ústřední veřejný prostor (PV 74- náves, náměstí) je ohraničen občanskou vybaveností (OV, OM) a zahuštěnou smíšeně obytnou městskou zástavbou (SM) při jeho severním a východním okraji. Ústřední veřejné prostranství navazuje hlavními komunikacemi na plánovanou občanskou vybavenost před hřbitovem a zároveň na komornější prostranství východním směrem (PV 71) a dále na historické centrum Kácova. Novým prvkem jsou plochy pro zezeň soukromou a vyhrazenou - arboretum (ZS) a zezeň ochrannou a izolační u křižovatky sběrných komunikací (ZO).

Základní dopravní osa (DS 71) využívá stávající komunikaci, která končí křižovatkou u nové komunikace hlavní obslužné, která je souběžná s komunikací 2/125, na kterou je i nově napojena. Tím je oddělen prostor pro výrobu, skladování, servisy atp. (VL, VS, VD) všeho druhu od převážně obytné zástavby. Zároveň tato komerční zástavba spolu s izolační zelení odcloní hluk z dopravy po komunikaci 2/125.

Území severně od Jirsíkovy ulice je členěno v návaznosti na stávající zástavbu do menších celků, je podřízeno členění a návrhu obslužnosti ze změn č.3, 4, 6 ÚPO. Je zde umístěna hlavně obytná zástavba (SV) soliterních RD.

Občanská vybavenost je doplněna plochami pro sport na severovýchodní straně Kácova, kde navazuje na stávající sportovní plochy i areál ZŠ a MŠ.

Zátopové území povodně  $Q_{100}$  zůstává bez zástavby, jsou zde navrhovány pouze plochy veřejné zeleně a rozšíření vodáckého tábořiště.

#### Račíněves

Zástavba Račíněvsi již skoro úplně vyplňuje území mezi Čestínským potokem a severovýchodní hranicí katastru. V této části není navrhováno žádné další zastavitelné území, pouze je akceptována plocha smíšená (SV) u komunikace 3/3369 dle platného ÚPO.

*Změna č. 9 ÚPO využívá proluku na severní hranici území sídla pro obytnou zástavbu smíšenou SV 92.*

## Zliv

Vzhledem k navrženému golfovému hřišti se stává Zliv jeho středem. Stávající historická zástavba (smíšená obytná – SV) zůstává zachována včetně ploch změn č. 4 ÚPO a platného ÚP. Stávající náves a okolní zástavba je plně zachována. Na severní a jižní straně jsou doplněny pouze menší lokality solitérních rodinných domů typu městského bydlení (Bi), které využívají výhledů do údolí Sázavy. *Změna č.9. navrhuje drobné doplnění obytné zástavby při západním okraji sídla BV 91 o nový průchod na golfové hřiště RG 92. Plocha je orientována k hlavní ulici a zaceluje proluku. Aby nedocházelo k nevhodnému záboru ZPF (II. třída ochrany) byla jako kompenzace navržena redukce ploch Bi 4.*

## Malá Strana

~~Nejdynamičtější změny navrhuje změna č.7 ÚPO v této oblasti, kde~~ Je využito území bývalého závodu Lenka, nyní brownfield, jako přestavbového území. V severní části je navrženo rekreační středisko Lenka (RH 4), zůstává zde kynologické cvičiště (OV 4) s rozšířenou plochou a původní výroba a sklady (SV – truhlárna, staviva). Jižním směrem ke golfovému hřišti jsou navrženy plochy obytné zástavby solitérních RD (Bi, BV) event. s ubytováním. Severní části bývalého závodu Lenka jsou navrženy pro obytnou zástavbu (Bi), oddělenou izolační zelení (ZO) od stávající železniční trati.

Na východní straně je rozšířen prostor veřejné zeleně – parku s vodní nádrží (ZV). Na jihovýchodní straně území jsou navržena záchytná parkoviště (DS) pro Rekreační areál Lenka a golfový klub.

Východně od Malé Strany je umístěn golfový klub (RH 1) ve stráni nad Sázavou, který je navržen jako zčásti zasypaný, s ozeleněním střední a vysokou výsadbou. Na golfový klub navazuje zástavba nízkopodlažních bungalovů (SR 1) pro dlouhodobější pobyt *doplněná občanskou vybaveností*, která je skryta na odvráceném východním svahu k Sázavě v navrhované husté zeleni přecházející v lesní porost. *Část této lokality bude využita pro výstavbu solitérních rodinných domů.*

Golfové hřiště, jeho zástavba a uspořádání ploch včetně Zlivi a území okolo tohoto sídla jsou podrobněji řešeny v Územní studii č. 1 – Volnočasový areál Kácov. *Ve změně č. 9 ÚPO je pouze doplněna hrací plocha golfu o drobnou lokalitu RG 91 v oblasti Na Hrádku.*

## C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb ~~vychází z výkresu Základní členění území č. 1.2 a~~ je znázorněno *v grafické části. v Hlavním výkresu č. 1.3.*

Tabulka zahrnuje zastavitelné plochy a plochy přestavby. řešených ploch změny č. 6, 7 a 9 ÚPO, jsou doplněny i plochy s rozdílným způsobem využití pro zeleň sídla i mimo něj, vodní plochy, plochy golfového hřiště a veřejné infrastruktury, včetně plochy rezervy pro výrobu a skladování (VD-R).

Dimenzování výměr v ha a předběžné kapacity jsou pouze orientační.

Využití ploch je vymezeno a regulováno dle platného územního plánu včetně změn. Využití nových ploch je vymezeno dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

## Vymezení ploch dle změn č. 6, 7, 9 ÚPO KÁCOV

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
Bi 1	2,17	Nad Lenkou	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 18 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace)	Z
Bi 2	0,73	Zliv sever	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Bydlení městské a příměstské	- 6 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace)	Z
Bi 3	0,88	Zliv - západ (Na hrádku)	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 6 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace)	Z
Bi 4	<del>0,84</del> 0,58	Zliv - jih (V prádlech)	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 5 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace)	Z <i>Redukce plochy za zástavbu v lok. BV91 a RG92, zastavitelná plocha Bi4 zmenšena o 0,24 ha jako náhrada za záběr ZPF II.třídy ochrany v lok. BV91</i>
Bi 5	5,78	Lenka - jih	Lehký průmysl, plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 40 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace) - možnost umístění penzionu (do 20 lůžek)	P



lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
BI71	2,27	Farářství	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 13 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace) - možnost umístění penzionu (do 20 lůžek)	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
BI72	4,21	Farářství	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 33 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace) - možnost umístění penzionu (do 20 lůžek)	Z7/2 (místo ploch BI6,PV2,OV2, OM1,DS8)
BI73	0,88	Farářství	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 8 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace) - možnost umístění penzionu (do 20 lůžek)	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
BI74	0,94	Farářství	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 7 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace) - možnost umístění penzionu (do 20 lůžek)	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
BI75	1,96	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 15 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace) - možnost umístění penzionu (do 20 lůžek)	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
BI76	2,92	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Bydlení městské a příměstské	- 22 RD soliterních s částečným nebytovým využitím (administrativa, nevýrobní služby, ordinace) - možnost umístění penzionu (do 20 lůžek)	Z7/2 (místo ploch BI6,PV2,OV2, OM1,DS8)
BV2	1,85	U Lenky	Plocha zemědělská	Bydlení	- 10 RD soliterních s možností drobných živnostenských provozoven (obchod, služby, kanceláře) a s hospodářským využitím zahrad, občanská vybavenost do 200 m2 zastavěné plochy - ubytování se stravováním cca 20 lůžek	P
<i>BV91</i>	<i>0,24</i>	<i>Zliv</i>	<i>Plocha zemědělská</i>	<i>Bydlení</i>	<i>- 2 RD soliterní</i>	<i>Z9/2</i>
RH 1	0,86	Na hrádku	Plocha zemědělská	Rekreace - plochy pro hromadnou rekreaci	Golfový klub (cca 20 pracovních míst) - restaurace, salonek, 15 - 20 lůžek v apartmánech - šatny, hygienické zázemí - kanceláře, provozní zázemí	Z
RH 2	0,62	Na hrádku	Plocha zemědělská	Rekreace - plochy pro hromadnou rekreaci	Nástupní plocha pro golf s odpalištěm a garáží golfových vozíků (cca 10 elektrovozíků)	Z

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
RH 3	0,05	Čihadla	Plocha zemědělská	Rekreace - plochy pro hromadnou rekreaci	- občerstvení s hygienickým zázemím (cca 30 míst) - vyhlídková věž - prostory zázemí	Z
RH 4	4,57	Lenka	Lehký průmysl, plocha zemědělská	Rekreace - plochy pro hromadnou rekreaci	Rekreační areál Lenka - 66 lůžek, stravování 60 míst - šatny, hygienické zázemí pro 5 sportovních hřišť - prostory zázemí,	P
RH 5	0,29	V rybníčkách	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plochy smíšené nezastavě- ného území	Rekreace - plochy pro hromadnou rekreaci	- rozšíření plochy vodáckého tábořiště - občerstvení do 30 míst - umývárny, WC pro cca 60 - 80 návštěvníků	Z
RH 71	0,12	U Sázkavy (Pod hájem)	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Rekreace - plochy pro hromadnou rekreaci	- plocha pro vodní sporty (kotviště, pláž, občerstvení, zázemí)	Z7/7
OV 1	0,40	K nádraží	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plochy smíšené nezastavě- ného území	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	Hasičská zbrojnice s garážemi, šatnami a technickým zázemím	Z

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
OV 71	0,41	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	- MŠ (2 třídy) - zařízení sociální a zdravotnické péče - kulturní zařízení - veřejná správa	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)
OV 72	0,7	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	- smuteční síň - rozptylová louka - skulptura, vodní prvek	Z7/4 (místo ploch BV;OV;PV3; DS8,9)
OM 2	1,00	U Lenky	Lehký průmysl	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	Kynologický klub - technické zázemí, parkování, kotce (cca 60 míst pro psy)	P
OM 71	0,38	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	- malé komerční zařízení	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)
OS 1	1,77	V rybníčcích	Plocha zemědělská	Občanské vybavení - sport	- fotbalové a treninkové hřiště - tribuna (cca 500 míst) - šatny a hygienické zázemí (cca 120 míst)	Z
SM 71	1,35	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Smíšená městská	- 2 bytové domy, - možnost umístění občanské vybavenosti - 15 řadových domů	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
SM 72	2,08	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Smíšená městská	- 4 Bytové domy, - možnost umístění občanské vybavenosti - 4 dvojdomy - 12 řadových domů	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)
SM 73	0,54	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Smíšená městská	- 2 dvojdomy - 6 řadových domů	Z7/2 (místo ploch BI6,PV2,OV2, OM1,DS8)
SV 2	0,28	V rybníčkách	Plocha zemědělská	Plochy smíšené obytné venkovské	- 2 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	Z
SV 3	0,15	V rybníčkách	Plocha zemědělská	Plochy smíšené obytné venkovské	- 1 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	Z
SV 4	0,17	K nádraží	Bydlení, občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	Plochy smíšené obytné venkovské	- 1 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	P
SV 5	0,18	U hřbitova	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy smíšené obytné venkovské	- 1 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	Z
SV 6	0,14	U školy	Zeleň soukromá a vyhrazená, občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední, občanské vybavení - veřejná infra-struktura	Bydlení smíšené obytné venkovské	- 1 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	P

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
SV 7	0,58	Zliv - východ (Na výrovkách)	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Bydlení smíšené obytné venkovské	- 4 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí - nerušící drobná výroba a služby	Z
SV 71	1,41	Farářství	Plocha zemědělská	Bydlení smíšené obytné venkovské	- 13 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
SV 72	0,5	Farářství	Plocha zemědělská	Bydlení smíšené obytné venkovské	- 4 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
SV 73	1,5	Farářství	Plocha zemědělská	Bydlení smíšené obytné venkovské	- 11 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí - nerušící služby a drobná výroba	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
SV 74	0,23	U hřbitova	Plocha zemědělská	Bydlení smíšené obytné venkovské	- 2 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)
SV 75	1,97	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Bydlení smíšené obytné venkovské	- 12 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí - nerušící služby a drobná výroba	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)
SV 91	3,77	<i>U čerpací stanice</i>	<i>Plochy zahrad a ostatní</i>	<i>Bydlení smíšené obytné venkovské</i>	<i>3 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí</i>	<i>Z 9/7</i>

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
SV 92	0,22	Račiněves sever	Plocha zemědělská	Bydlení smíšené obytné venkovské	2 RD soliterní s hospodářskou nebo podnikatelskou částí	Z 9/8
SR 1	3,63	Pod hájem	Plocha zemědělská	Plochy smíšené obytné a rekreační	<del>– do 30 přízemních bungalovů s 1 apartmánem pro střední – a dlouhodobou rekreaci</del> přízemní objekty pro rekreaci, rodinné domy a občanská vybavenost	Z
SR 2	2,10	V nových lukách	Plocha zemědělská	Plochy smíšené obytné a rekreační	- cca 15 RD soliterních městského typu bez hospodářského zázemí - cca 10 chat a rekreačních domků	P
DS 1	0,27	Na hrádku	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční (parkoviště)	Parkoviště návštěvníků golfu (cca 80 míst)	Z
DS 2	0,28	Na hrádku	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Dopravní infrastruktura - silniční (parkoviště)	Parkoviště návštěvníků golfu (cca 100 míst)	Z
DS 3	<del>0,82</del> 0,41	Na hrádku	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura silniční	Příjezdová komunikace ke golfovému klubu (RH 1) a přechodnému ubytování (SR 1)	Z
DS 4	0,32	Nad Lenkou	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční	Nová hlavní (sběrná) komunikace pro golf (napojení na komunikaci III/3369)	Z
DS 5	0,17	Zliv - západ	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční	Nová komunikace pro lokalitu BI 3	Z

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
DS 6	0,18	Zliv - jih	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Dopravní infrastruktura - silniční	Nová komunikace pro lokalitu BI 2	Z
DS 7	0,05	Pod hájem	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční	Účelová přístupová komunikace k ČOV golfu	Z
DS 10	0,24	Jižní část k.ú. Kácov	Plochy lesní, plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavě- ného území, zemědělská půda s trvale travním porostem	Dopravní infrastruktura - nezpevněná cesta	Pěší a turistická cesta	Z
DS 11	1,15	Nad Lenkou	Dopravní infrastruktura - silniční doprava, plocha zemědělská, plocha lesní	Dopravní infrastruktura - silniční doprava	Úprava trasy komunikace III/3369	P
DS 12	0,17	Malá Strana, Zliv	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - pěší doprava	Nový chodník mezi Malou Stranou a Zliví	Z



lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
DS 13	0,38	Na vejrovkách	Plocha zemědělská, plochy smíšené nezastavěného území, zemědělská půda s trvale travním porostem	Dopravní infrastruktura - nezpevněná cesta	Pěší cesta	Z
DS 71	2,10	Farářství	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční doprava	System hlavních (sběrných) komunikací pro novou zástavbu Kácova	Z7/3/2 (místo ploch BI6,7;OV2; OM1;PV1,2; BV1;SV1;DS8)
DS 72	2,25	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční doprava	System hlavních (sběrných) komunikací pro novou zástavbu Kácova	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)
DS 73	0,13	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční (parkoviště)	Parkoviště návštěvníků hřbitova a smuteční síně (cca 45 míst)	Z7/2 (místo ploch BI6,PV2,OV2, OM1,DS8)
DS 74	0,13	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Dopravní infrastruktura - silniční (parkoviště)	Parkoviště návštěvníků místního centra (cca 40 míst)	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
DS 75	0,04	U Sázy (Pod hájem)	zemědělská půda s trvalým travním porostem	Dopravní infrastruktura - silniční (parkoviště)	Parkoviště návštěvníků plochy pro vodní sporty (cca 10 míst)	Z7/7

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
DZ	0,07	Malá Strana- Lenka	ostatní plocha	Dopravní infrastruktura - železniční	nová železniční zastávka Kácov Lenka, včetně přechodu přes trať	Z7/6
Ti 1	0,03	U Sázavy (Pod hájem)	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plochy smíšené nezastavě- ného území	Technická infrastruktura - čerpací místo	Čerpací místo závlahové vody pro golfové hřiště	Z
Ti 2	0,18	Na hrádku	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Technická infrastruktura - ČOV golf	Čistírna odpadních vod pro golfový klub (RH 1) a přechodné ubytování (SR 1)	Z
Ti 3	0,01	Na výrovkách (Na granátech)	Plocha přírodní, zemědělská půda s trvale travním porostem	Technická infrastruktura - vodojem	Vodojem pro Kácov, Zliv, Malou stranu a Račíněves	Z
Ti 4	0,18	V rybníčkách	Plocha pro hromadnou rekreaci, technická infra- struktura	Technická infrastruktura - ČOV Kácov	Rozšíření a rekonstrukce stávající ČOV	P
Ti 5	0,78	U Výminku	Výroba a skladování - zemědělská výroba	Technická infrastruktura - centrum údržby území	Technické zázemí údržby golfového hřiště (cca 8 garáží na techniku, sklady osiva a hnojiva, šatny a hygienické zázemí kanceláře, dílny údržby	P

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
VD 1	0,62	Za býkovkou	Plocha zemědělská	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby (3 - 4 jednotky - )	Z
VD 2	0,77	Panská cihelna	Plocha zemědělská	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby (3 - 4 jednotky )	P
VD - R	2,69	Panská cihelna	Plocha zemědělská	Rezerva - Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby (3 - 4 jednotky)	-
VS 1	2,83	Pod křížem	Plocha zemědělská	Plochy smíšené výrobní	Plochy pro výrobu, skladování, dopravní a technické	Z
PV 4	0,12	Nad Lenkou	Plocha zemědělská	Veřejné prostranství	Plochy veřejné zeleně, shromažďovací plochy, dětská hřiště a odpočinkové plochy s městským mobiiliářem, parkoviště	Z
PV 71	0,18	Farářství	Plocha zemědělská	Veřejné prostranství	Plochy veřejné zeleně, shromažďovací plochy, dětská hřiště a odpočinkové plochy s městským mobiiliářem, parkoviště	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
PV 72	0,39	Farářství	Plocha zemědělská	Veřejné prostranství	Plochy veřejné zeleně, shromažďovací plochy, dětská hřiště a odpočinkové plochy s městským mobiiliářem, parkoviště	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
PV 73	0,07	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Veřejné prostranství	Plochy veřejné zeleně, shromažďovací plochy, dětská hřiště a odpočinkové plochy s městským mobiiliářem, parkoviště	Z7/1 (místo ploch BV,OV,PV3, DS8)
PV 74	0,21	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Veřejné prostranství	Plochy veřejné zeleně,	Z7/1 (místo ploch SV1,ZO3)
ZV 1	0,30	Lenka	Výroba a skladování - lehký průmysl	Veřejné prostranství -veřejná zeleň	Rozšíření stávajícího parku na Malé Straně	
ZV 2	1,56	U Sázavy	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plochy smíšené nezastavě- ného území, plochy zemědělské, občanské vybavení - veřejná infra- struktura	Veřejné prostranství -veřejná zeleň	Plochy veřejné zeleně podél břehu Sázavy	-
ZV 3	1,65	Jirsíkova ul.	Les hospo-dářský	Veřejné prostranství -veřejná zeleň	Rozšíření a úprava stávajících ploch zeleně jako lesoparku s vyhlídkou	-
ZV 4	0,13	Pod zámkem	Zeleň soukromá a vyhrazená - zahrady	Veřejné prostranství -veřejná zeleň	Plochy veřejné zeleně doplňující historickou zástavbu	-

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
ZV 5	0,11	U hřbitova	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Veřejné prostranství -veřejná zeleň	Plocha veřejné zeleně oddělující obytnou zástavbu a hřbitov	-
ZS 71	1,62	Nad vysokou mezí	Plocha zemědělská	Zeleň soukromá a vyhrazená	arboretum	Z7/4 (místo ploch BV,DS8)
ZO 1	1,64	Malá Strana	Výroba a skladování - lehký průmysl, plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavě-ného území	Zeleň ochranná a izolační (v zastavěném území)	Izolační zeleň oddělující železniční dráhu a novou obytnou zástavbu	P
ZO 2	0,33	Pod křížem	Plocha zemědělská	Zeleň ochranná a izolační (v zastavěném území)	Izolační a ochranná zeleň oddělující komunikaci II/125 a plochy smíšené výrobní od ploch obytných a smíšených	-
ZO 71	0,23	Pod křížem	Plocha zemědělská	Zeleň ochranná a izolační	Izolační a ochranná zeleň oddělující komunikaci II/125 a plochy smíšené výrobní od ploch obytných a smíšených	Z7/3 (místo ploch BI7,PV1,BV1, SV1,DS8)
VV 1	1,80	Na hrádku	Plocha zemědělská	Plochy vodní a vodohospodářské - závlahová nádrž	Retenční nádrž závlahových vod	Z
VV 2	1,18	Golfový klub	Plocha zemědělská	Plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrž	Retenční nádrž okrasná s vodními prvky a dřevěnými chodníky a plochami nad hladinou	Z

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
VV 3	0,22	Čihadla	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy vodní a vodohospodářské - závlahová nádrž	Retenční nádrž závlahových vod zakrytá	Z
VV 4	0,33	Na výrovkách	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy vodní a vodohospodářské	Retenční nádrž s přírodním charakterem	Z
VV 5	0,16	Na výrovkách	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy vodní a vodohospodářské	Retenční nádrž s přírodním charakterem	Z
VV 6	0,25	U Výminku	Plochy smíšené nezastavěného území, výroba a skladování - zemědělská výroba	Plochy vodní a vodohospodářské	Retenční nádrž s přírodním charakterem	Z
VV 7	0,17	Malá Strana	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy vodní a vodohospodářské	Retenční nádrž s přírodním charakterem	Z
VV 8	0,08	Malá Strana	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy vodní a vodohospodářské	Retenční nádrž s přírodním charakterem	Z
VV 9	0,02	Malá Strana	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy vodní a vodohospodářské	Retenční nádrž s přírodním charakterem	Z

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
VV 71	0,05	U Sázavy (Pod hájem)	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Plochy vodní a vodohospodářské	zátoka pro drobné lodě	Z7/7
NL 1	1,01	Pod klenky	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Lesy hospodářské	Nový les	-
NL - R	6,96	Klenky, Pod Klenky, Na vejrovkách	Lesy hospo-dářské	Lesy rekreační	Hrací prvky golfu a rekreační využití	Rekategorizace lesů beze změny plochy PUPFL
RG 1	7,67	Severozápadně od Lenky	Zemědělská půda s trvale travním porostem	Golfové hřiště	Plochy zeleně se specifickým využitím	-
RG 2	15,54	Západně od Lenky	Zemědělská půda, zemědělská půda s trvale travním porostem	Golfové hřiště	Plochy zeleně se specifickým využitím	-
RG 3	15,45	Na hrádku	Zemědělská půda	Golfové hřiště	Plochy zeleně se specifickým využitím	-
RG 4	6,78	Pod klenky	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plochy smíšené nezastavě- ného území	Golfové hřiště	Plochy zeleně se specifickým využitím	-

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití	plocha s rozdílným způsobem využití	příklad využití, předběžná kapacita	poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P
RG 5	7,08	Pod klenky	Plocha lesní, zemědělská půda s trvale travním porostem, plocha přírodní	Golfové hřiště	Plochy zeleně se specifickým využitím	-
RG 6	1,34	Na Výrovkách	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plocha přírodní	Golfové hřiště	Plochy zeleně se specifickým využitím	-
RG 7	10,79	Na vejrovkách	Zemědělská půda s trvale travním porostem, plocha lesní, plocha zemědělská, plochy smíšené nezastavě- ného území, plochy pro výrobu a skladování - zemědělská výroba	Golfové hřiště	Plochy zeleně se specifickým využitím	-
<i>RG 91</i>	<i>0,37</i>	<i>Na Hrádku</i>	<i>Zemědělská půda s trvale travním porostem</i>	<i>Golfové hřiště</i>	<i>Plochy zeleně se specifickým využitím</i>	<i>Z9/1</i>



<b>lokality</b>	<b>orientační výměra [ha]</b>	<b>orientační název</b>	<b>stávající využití</b>	<b>plocha s rozdílným způsobem využití</b>	<b>příklad využití, předběžná kapacita</b>	<b>poznámka zastavitelné plochy - Z / plochy přestavby - P</b>
<i>RG 92</i>	<i>0,02</i>	<i>Zliv - západ</i>	<i>Zemědělská půda</i>	<i>Golfové hřiště</i>	<i>Plochy zeleně se specifickým využitím</i>	<i>Z9/3</i>

### C.3. NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### Plochy veřejné zeleně, shromažďovací plochy, dětská hřiště a parkoviště

PV 71 ul. Ke kostelu  
PV 72 Farářství  
PV 73 U Jirsíkovy ulice  
PV 74 Nad vysokou mezí  
PV4 Nad Lenkou  
Plochy zeleně u všech komunikací

U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin mohou být zastoupeny z 30 až 50 % a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní. Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru území.

#### Veřejná prostranství, veřejná zeleň

ZV1 Lenka - rozšíření stávajícího parku na Malé Straně (přestavbová lokalita)  
Zde budou vysazeny solitérní stromy, menší skupiny keřů vyšších a středních, doplněné pokryvnými dřevinami a trvalkovými záhony. Zde bude druhová skladba autochtonních dřevin rozšířena o další druhy a jejich variety, které jsou běžně vysazovány v parcích.

ZV2 U Sázavy - plochy veřejné zeleně podél břehu Sázavy  
Víceúčelové travnaté plochy s rozptýlenou zelení přírodního charakteru (lužní porosty sv. *Alnion glutinosae*). Vzhledem k požadavkům protipovodňové ochrany není možná plošná výsadba dřevin. Z těchto důvodů budou lužní porosty obnoveny v omezených segmentech v lužních porostech (umístění ve směru proudnice). Vysoká zeleň bude doplněna řídkými liniovými porosty na břehu řeky.

ZV3 Jirsíkova ul. - rozšíření a úprava stávajících ploch zeleně jako lesoparku s vyhlídkou  
Plocha je součástí VKP 9 – doporučeny jsou dosadby původních rostlinných společenstev (acidofilní doubravy *Genisto germanicae-Quercion*), acidofilní suché trávníky s rozptýlenou zelení původních teplomilných a acidofilních doubrav tak, aby zůstaly zachovány výhledy do krajiny. Postupné potlačení nepůvodního akátu.

ZV4 Pod zámekem - plochy veřejné zeleně doplňující historickou zástavbu  
Doporučena revitalizace zeleně na základě samostatné architektonické studie, projektu sadových úprav. Základním principem řešení by mělo být: vyčištění plochy od nevhodných dřevin, úprava terénních modelací, využití reliéfu terénu a vytvoření pohledových vazeb; realizace logické parkové cesty, snaha o vytvoření bezbariérového přístupu; vytvoření pobytové terasy s možností sezení; na vhodných místech doplnit stromy, na svahu a terasách popínavé nebo půdopokryvné dřeviny a byliny bez výrazných nároků na údržbu – vše v měřítku odpovídajícímu okolnímu prostoru; osazení vhodného mobiliáře.

ZV5 U hřbitova - plocha veřejné zeleně oddělující obytnou zástavbu a hřbitov  
Vytvoření ochranné clony zeleně. Založena by měla být souvislá víceetážová výsadba listnatých i jehličnatých stromů a keřů.

#### **Zeleň ochranná a izolační (v zastavěném území)**

ZO1 Malá Strana - izolační zeleň oddělující železniční dráhu a novou obytnou zástavbu

ZO2 Pod křížem - izolační a ochranná zeleň oddělující komunikaci II/125 a plochy smíšené výrobní od ploch obytných a smíšených

ZO3 U čerpací stanice pohonných hmot - izolační zeleň oddělující čerpací stanici a obytnou zástavbu

Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) - navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů z dopravy. Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychlerostoucí a kosterní).

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná infrastruktura bude prováděna stejně jako zástavba po etapách. Upřesnění rozsahu veřejné infrastruktury pro každou etapu bude provedeno dle rozsahu řešených studií. [viz výkres č. 1.8 Etapizace a vymezení studií](#)

### D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### D.1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

##### Silnice II. třídy

Silnice II. třídy II/125 Vlašim – D1 exit 49 – Kácov – Uhlířské Janovice – Kolín je vedena v trase po západním okraji Kácova. Kácov je napojen ve styčné křižovatce komunikací Jirsíkovou, po níž je vedena silnice III. třídy III/12519.

Nově je navrženo připojení systému místních komunikací navrhované zástavby v západní části městysu kolmo na silnici II/125 ve styčné křižovatce uprostřed mezi stávajícími křižovatkami (Jirsíkova a Nádražní k železniční stanici Kácov) ležícími ve vzdálenosti cca 450m na obě strany od nové křižovatky.

##### Silnice III. třídy

Silnice III/12519      Kácov – Polipsy – Čestín – beze změn  
Silnice III/3369      Kácov – Holšice – Zruč nad Sázavou

Úsek silnice III/3369 mezi Zlíví a bývalou továrnou Lenka je navržen k parametrické úpravě trasy zvětšením směrového oblouku s částečným prodloužením úseku.

##### Sít' místních komunikací

Hlavní obslužné komunikace kategorie C jsou navrhované úseky prodloužených komunikací Nádražní a K Farářství propojené na západním okraji nové zástavby severojižní spojovací komunikací zaústěnou na jižním okraji do Jirsíkovy ulice u ČSPH. Druhé hlavní komunikační propojení severovýchodní a jižní části městysu tvoří prodloužená spojka z křižovatky rozvětvení Nádražní ulice obslužnou komunikací k Jirsíkově. Komunikace budou navrženy dvoupruhové obousměrné s chodníky. Šířka veřejného prostranství hlavních obslužných komunikací C bude 13m. V profilu těchto ulic se počítá s výsadbou alejí stromů. Šířka veřejného prostoru v nově navržených obslužných, přístupových C komunikacích bude podle podmínek 11m nebo 12m.

Ostatní nové obslužné přístupové komunikace v území nově navrhované zástavby budou v kategorii C, se šířkou veřejného prostranství 10m, obytné zóny mají min šířku veřejného prostoru 8m.

Součástí návrhu je i doplnění místních komunikací v plochách změn č. 1, 2, 3, 4, 6, 7 ÚPO. Etapizace provedení místní sítě komunikací je znázorněna *ve grafické části. na výkresu 1.8 Etapizace a vymezení územních studií.*

## Dopravní zařízení

Stávající silniční most na III/12519 navrhujeme z důvodů zvýšení bezpečnosti provozu a pěších rozšířit na celkem 11m – šířka vozovky 6,5m a oboustranné chodníky šířky 2,25m.

Příhradový most přes Sázavu na Nádražní ulici na trase k železniční stanici Kácov je nutné zachovat zejména pro pěší a cyklistickou dopravu a omezit dopravu vozidel na max. celkovou hmotnost cca do 1,5t.

## Doprava v klidu

Doprava v klidu musí mít v plochách bydlení a smíšených plochách (BV, Bi, SV, SM) vymezena parkovací místa pro parkování vlastní a hostů na vlastním pozemku ve formě 2 parkovací místa na každý RD a 1 parkovací místo pro hosty na vlastním pozemku. Tato ustanovení platí pro všechny druhy obytné zástavby i pro smíšené území obytné a rekreační. Parkování vozidel návštěvníků musí být vymezeno na veřejných prostorech, doporučuje se 1 parkovací místo na 20 obyvatel zóny.

Pro viladomy (obytné domy s max. 8 bytovými jednotkami) se stanovuje povinnost vybudovat 1 odstavné stání na byt do 60 m<sup>2</sup> a 2 odstavná stání na byt nad 60 m<sup>2</sup> na vlastním pozemku. Minimální počet parkovacích míst pro návštěvníky je 1 parkovací místo do 4 bytů v domě, při více bytech min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku.

Pro návštěvníky golfového hřiště jsou navrženy parkovací plochy DS1 a DS2 s celkovou kapacitou cca 145 míst. Dalším veřejným parkovištěm je plocha jižně od hřbitova DS73 s kapacitou cca 45 míst, plocha DS74 navazující na místní centrum s kapacitou cca 40 míst a plocha DS75 pro plochu vodních sportů s kapacitou cca 10 míst. Rekreační areál Lenka má stanovené počty parkovacích míst dle vydaného UR. Pro kynologický klub (plocha OV1) je řešeno parkování na vlastním pozemku.

Plochy a objekty hromadné rekreace musí mít vždy řešeny parkovací plochy na svých pozemcích v odpovídajícím počtu dle platných předpisů. Rekreační pobytová plocha SR1 bude mít vždy 2 parkovací místa na jeden bungalov.

Nové výrobní plochy všeho druhu (VL, VD, VS) a plochy občanské vybavenosti musí mít potřebný počet parkovacích míst v souladu s platnými předpisy vždy umístěn na vlastním pozemku.

Požadavky dopravy v klidu při narůstajících kapacitách staveb musí být řešeny stáním na pozemku stavby, nikoliv vyhrazením nebo pronájmem stání existujících.

### D.1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Obcí Kácov je vedena železniční trať č. 212 železniční trati č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou, železniční stanice Kácov leží na 46.km, zastávka Kácov leží o 2km dále.

Na stávající železniční trati je navržena nová zastávka Kácov- Lenka. Stanice bude ležet na stávajícím pozemku dráhy č.p. 2507. U zastávky bude při východním okraji vytvořen nový přechod pro pěší, spojující cestu na pozemku č.p. 2506 s novou zástavbou „Lenka jih“, a tím i propojí plochy golfu a rekreační areál Lenka s plochami pro vodní sporty a následně zvýší průchodnost územím.

Úrovňové křížení na pozemku č.1983 je pro dopravní obsluhu mezi železnicí a řekou nutné zachovat. Navrhujeme vybavit přejezd SSZ. Další přejezd na pozemku č. 1981/1 bude možné zrušit po realizaci komunikačního napojení objektů na Malé Straně ze silnice III/3369. Křížení na pozemku č.2518 bude řešeno přechodem železnice pro pěší. Pro zvýšení bezpečnosti automobilového a pěšího provozu na úrovňovém přejezdu na silnici III/12519 v obci je navržena instalaci závor.

### **D.1.3. AUTOBUSOVÁ DOPRAVA**

Hlavní autobusová stanice je situována do Nádražní ulice ve vzdálenosti 200m od náměstí a 1350m od železniční stanice Kácov. Autobusové zastávky celkem 7 autobusových linek pokrývají zástavbu obce izochronami docházkových vzdáleností 500m. Pro novou zástavbu v západní části obce bude nutné zřídit nové zastávky na navrhované místní komunikaci vedené po západním a severním okraji území s novou zastávkou před hřbitovem a poblíž křižovatky navržených hlavních obslužných komunikací.

Prostor autobusové stanice vykazuje pro provoz 2 nástupní hrany a 2 manipulační stání s další rezervou podél Nádražní ulice. Bude provedena stavební úprava stanice, kterou se vymezí jednotlivá stanoviště a rekonstrukce chodníků a komunikací.

### **D.1.4. PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA**

V řešeném území jsou stabilizovány turisticky značené trasy:

- červená Český Šternberk – Kácov – Zruč nad Sázavou
- modrá Kácov ž. st. – Kácov zastávka – Račíněves – Čestín

Cyklotrasy značené:

- č. 19 Rataje – Kácov – Holšice – Zruč nad Sázavou
- č. 0123 cyklistická spojka Zbizuby trasa č. 0122 – Kácov centrum, trasa č. 19

Naučná stezka

- NS okolím Kácova v severní části řešeného území (pamětihodnosti, přírodní hodnoty, lesnictví)

Územní plán navrhuje pěší vycházkové trasy na území Kácova, Zlivi a Račíněvsí, které jsou vedeny v propojených okruzích.

### **D.1.5. ŘÍČNÍ DOPRAVA**

Doprava po řece Sázavě zůstane pouze rekreační, nepočítá se se žádným zkapacitněním. Stávající přívoz zůstává zachován. Tábořiště po obou stranách Sázavy u mostu mezi Kácovem a Račíněvsí zůstanou zachovány, tábořiště nížeji po toku může být rozšířeno vzhledem k záboru části plochy rozšířením stávající ČOV.

V horní části toku je navržena nová vodní zátoka s plochami pro přístaviště drobných plavidel se zázemím. Nové plochy se rozkládají na pozemcích č.p.: 2503/1;2501;2504/1.

## **D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Z hlediska energetických zdrojů není možné využít zemní plyn vzhledem k situaci v této oblasti. Městys nemá centralizovaný zdroj vytápění, ani se s ním nepočítá v dalším vývoji.

## D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

### D.2.1.1. Napájecí soustava

Řešené území je napájeno vedením 22kV, které vychází z rozvodny Uhlířské Janovice. V Kácově a jeho spádovém území je osazeno ~~12~~ 17 transformačních stanic o výkonu do 630kVA. Ve středu Kácova je provedeno primární propojení mezi stanicemi a kabelovým vedením. ~~Změna č. 7 ÚPO upřesňuje energetickou bilanci a počet trafostanic v řešené části území, celková koncepce řešení zásobování území el. energií zůstává zachována dle změny č. 6 a ÚPO.~~

### D.2.1.2. Zkapacitnění napájecí soustavy

#### Přeložka napájecí soustavy 22kV

- ~~• Přeložka páteřního venkovního vedení 22kV v katastru obce. Toto vedení bude přeloženo do země jako kabelové vedení 22kV. Přeložka začíná u parc.č.2816 při lokalitě BI4 včetně odbočky ke stáv. TS/12 – Zliv až po parc.č. 2513 pod lokalitou VV7. U lokality DS5 bude kabelové vedení odbočovat k obci Zliv a po okraji obce povede trasa až k TS/12, kde bude zasmyčkováno a dále bude pokračovat v trase venkovního vedení až k počátku přeložky.~~
- ~~• Přeložka odbočky venkovního vedení 22kV k TS/11-Račiněves. Toto vedení bude přeloženo do země jako kabelové vedení 22kV. Přeložka začíná u lokalitou DS5 a vede až k parc.č. 2703. Tato trasa venkovního vedení bude nahrazena kabelovým vedením 22kV uloženým v zemi. Trasa povede od parc.č.2703 pod lokalitou NL1 a dále po cestě přes lokalitu DS4 až k páteřní trase nad lokalitou RH2, kde bude provedena kabelová odbočka 22kV od páteřního vedení. Od parc.č.2703 bude dále k TS/11-Račiněves dále pokračovat stávající venkovní vedení 22kV.~~
- Přeložka odbočky venkovního vedení 22kV k TS/15 a TS/14  
Toto vedení bude přeloženo do země jako kabelové vedení 22kV. Přeložka začíná od páteřní trasy nad lokalitou VV7 až k oběma transformačním stanicím. Toto venkovní vedení 22kV bude zrušeno  
Obě transformační stanice budou nově připojeny kabelovým vedením 22kV v zemi, které bude vedeno od nové TS/17 při komunikacích přes lokalitu LENKA.
- Přeložka páteřního venkovního vedení 22kV v katastru obce za Sázavou  
Přes železnici a řeku Sázavu bude ponecháno páteřní vedení 22kV jako venkovní v původní trase až k místu odbočení na Panskou cihelnu par.č.2426. Od tohoto místa je navržena přeložka venkovního vedení 22kV do země jako kabelové vedení.  
Trasa kabelového vedení 22kV je navržena při místní komunikaci až k odbočce pod lokalitu VD1 parc.č.2242.  
V místě křížení s veřejnou komunikací ve směru na Zbizuby přes tuto komunikaci a kabelové vedení 22kV bude připojeno cca pod parc.č.2292 zpět na venkovní vedení 22kV.  
Kabelové vedení za odbočkou povede dále podél veřejné komunikace až za lokalitu SV (Za býkovkou) naproti parc.č.2253, kde bude přeložka končit a navazovat zpět na venkovní vedení 22kV.  
Z této přeložky budou realizovány odbočky kabelovým vedením 22kV k jednotlivým novým transformačním stanicím jako primární napájecí vedení.

## Doplnění a rozvoj místní napájecí sítě

Vzhledem k nárůstu předpokládané spotřeby je navržena rekonstrukce a výstavba transformačních stanic.

### Rekonstruované trafostanice:

TS/4	- ul. K Farářství	1 x 630 kVA
TS/5	- ČSAD	2 x 630 kVA
TS/12	- Zliv	1 x 630 kVA
TS/14	- Malá Strana	1 x 250 kVA
TS/22	- V nových luhách	1 x 400 kVA

### Nové trafostanice:

TS/15	- Lenka	2 x 630 kVA
TS/17	- při lokalitě DS2	1 x 630 kVA
<del>TS/18</del>	<del>při lokalitě RH1</del>	<del>1 x 630 kVA</del>
TS/26	- v lokalitě VS1	2 x 630 kVA
TS/27	- v lokalitě VL	2 x 630 kVA
<del>TS/19</del>	<del>v lokalitě ČOV</del>	<del>1 x 250 kVA</del>
<del>TS/20</del>	<del>při lokalitě BI13</del>	<del>1 x 400 kVA</del>
TS/21	- u komunikace 3/3369	1 x 250 kVA
TS/28	- v lokalitě PV71	1 x 400 kVA
TS/29	- v lokalitě PV72	1 x 630 kVA
TS/30	- v lokalitě OV71	1 x 400 kVA
TS/31	- v lokalitě OV72	1 x 630 kVA
TS/32	- v lokalitě SM72	1 x 1000 kVA

Všechny nové rozvody 22 kV a NN rozvody budou provedeny v zemi, rekonstrukce nebo posílení stávajících el. rozvodů v zastavěném území bude povolováno jen za podmínky uložení do země.

### D.2.1.3. Venkovní osvětlení

V katastru obce Kácov bude realizována rekonstrukce stávajícího venkovního osvětlení včetně jeho rozšíření do spádových oblastí katastru ve smyslu nové zástavby vyplývající ze změny č. 7 ÚPO. Na veřejné osvětlení obce budou napojeny lokality obytné a smíšené (Bi, BV, SV), lokality občanské vybavenosti (OV, OM), veřejná prostranství (PV) a komunikace k nim vedoucí včetně nového chodníku ze Zlivi do Kácova.

## D.2.2. TELEKOMUNIKAČNÍ A DATOVÉ SÍŤ

Územím prochází zemní dálková sdělovací trasa mezi Kácovem a Zliví přes území golfu, takže vzhledem k terénním úpravám a nové výstavbě na Malé Straně bude přeložen podél nového chodníku u komunikace 3/3369.

V řešeném území se nachází stožár mobilního operátora O2 u vrcholu Klenka, dříve poslední vysílač analogového přenosu televizního signálu. Druhý stožár pro signál mobilních operátorů se nachází na západě řešeného území u komunikace 2/125. Oba budou zachovány, ale je nepřijatelné v celém řešeném území stavět další stožáry pro cokoliv bez posouzení vlivu záměru na krajinný ráz a bez souhlasu obce.

Stávající telefonní ústředna v objektu pošty je naprosto nevyhovující stejně jako rozvody.

Nové rozvody v řešeném území budou zemní, předpokládají se páteří optické kabely v trubkách HDPF pro lokality trvalého bydlení, golfového klubu, pobytové rekreační objekty (bungalovy) a pro veškerou občanskou vybavenost i pro výrobní plochy. Do jednotlivých objektů je navrhován přívod optickými mikrokabely.

Optické kabelové sítě budou sloužit pro provoz:

- telefon
- internet
- televize

Dále budou umožňovat dle nároků investorů nebo majitelů objektů provoz:

- zabezpečovacího signálního systému (EZS) s přenosem na pult bezpečnostní služby
- kamerový systém (CTV) pro areál
- elektrický protipožární systém (EPS)
- místní intranet

Veřejný rozhlas má ústřednu v Obecním úřadu Městysu Kácov. Ústředna i rozvody neumožňují další rozvoj do zastavitelných ploch, proto je navržena nová koncepce bezdrátového veřejného rozhlasu s centrem na Obecním úřadu.

Všechny nové rozvody (v zastavěném a zastavitelném území) budou provedeny zemními kabely, pokud bude prováděna rekonstrukce stávajících jakýchkoliv rozvodů, tak je preferováno opět uložení rozvodů do země, pouze se souhlasem obce může být rekonstruováno nadzemní vedení.

### **D.2.3. PITNÁ A ZÁVLAHOVÁ VODA**

#### **D.2.3.1. Pitná voda**

Pitná voda bude sloužit pro krytí potřeby vody pro obyvatele, občanskou vybavenost a veřejnou infrastrukturu občanské vybavenosti. Zároveň bude sloužit pro požární zabezpečení. Pro účely výroby může být použita jen při dostatku kapacity.

Zásobování pitnou vodou je nově navrženo z centrálního zásobování ze Zruče nad Sázavou přes rozšířený vodojem v Chabeřicích a čerpací stanici v Holšicích. Zásobování je navrženo pro území Kácov, Malá strana, Račíněves a Zliv (vše katastrální území Kácov). Centrální zásobování není navrhováno pro k.ú. Zderadiny a Zderadinky.

V řešeném území je umístěn přivaděč pitné vody a podzemní vodojem o objemu 240m<sup>3</sup> východně od Zlivi. Rozvody vody budou gravitační.

Hlavní zásobovací řad bude mít dvě větve. Východní větev je navržena do Račíněvsi, kde je nutné pro zásobování koncových úseků vybudovat posilovací AT stanici.

Druhá západní větev bude vedena přes Zliv, kde bude provedeno zokruhování pro plochy golfového areálu, Rekreačního areálu Lenka, přestavbové území nové obytné zástavby Bi5 a stávající zástavbu Malé Strany.

Kácov bude zásobován shybkou pod řekou Sázavou, pode dnem řeky. Postupně bude provedena místní síť rozvodů. Pro zásobování části území Farářství, Nad vysokou mezí a výrobních ploch podél komunikace 2/125 bude nutné vybudovat posilovací AT stanici.

Rekreační areál Lenka (plocha RH4), Golfový klub (plocha RH1) a plochy ubytování pobytové rekreace (SR1) budou zásobovány z vlastních zdrojů (vrtů) pokud budou dostatečně kapacitní. Řešení a kapacity centrálního rozvodu však počítají s jejich propojením. Totéž platí pro plochy zázemí golfu a údržby krajiny, kde v bývalém zemědělském areálu je funkční studna, ale kvalita vody a kapacita nejsou doloženy.



Rozvody pitné vody budou budovány po etapách dle rozvoje zástavby (viz výkres etapizace č. 1.8).

### **D.2.3.2. Závlahová (užitková) voda**

Pro golfové hřiště je navržen systém závlahových vod jako systém retenčních nádrží spojených s okrasnými nádržemi a s nádržemi tvořícími herní prvky golfu, které budou zásobovány:

- a) zadržováním dešťových vod na území golfového hřiště
- b) vyčištěnými odpadními vodami ze staveb golfového klubu (RH1) a pobytových rekreačních ploch SR1, čištění je zajištěno vlastní ČOV (plocha Ti2)
- c) dešťové vody z dopravních ploch komunikací (DS3) a parkovišť (DS1, DS2), čerpané při předčištění do retenčních nádrží přes předčištění (zachytávače ropných látek a nečistot)
- d) čerpáním vody ze Sázavy při zachování minimálního průtoku v Sázavě
- e) přebytkem závlahových vod z golfového hřiště

Celkem je navrženo v oblasti severozápadně a jihovýchodně od Zlivi 9 vodních nádrží, z toho 6 je propojených přečerpávacím systémem a čerpáním ze Sázavy (plocha Ti1) s bočním břehovým odběrem. Malé nádrže na břehu Sázavy VV7, VV8, VV9 budou zásobované pouze dešťovými vodami.

Hlavními retenčními nádržemi jsou nádrže VV1 a VV3, kde může dojít ke kolísání hladiny. Otevřená nádrž VV1 bude rozdělena na dvě zóny: část se stabilní hladinou přístupnou živočichům, oddělení část (vnitřní nádrž) s kolísavou hladinou dle množství čerpané vody a odběru vody. Nádrž VV3 bude mít zakrytou kolísavou hladinu plovoucími zábranami. Nádrže VV3, VV4, VV5, VV6 budou mít stálou hladinu (doplňování čerpáním), nádrže VV7, VV8 a VV9 budou mít jako přírodní dešťové nádrže kolísavou hladinu dle počasí.

Rozvody závlahové vody, retenční a okrasné nádrže a čerpání vody ze Sázavy budou vybudovány v jedné etapě jako celek, aby byla zajištěna funkčnost systému.

## **D.2.4. KANALIZACE**

### **D.2.4.1. Splašková kanalizace**

Návrh zachovává stávající systém oddílné kanalizace beze změn.

Splašková kanalizace v Kácově bude navazovat na stávající kombinovaný systém splaškové a gravitační kanalizace. Část území bude napojena na gravitační kanalizaci. Část území zastavitelných ploch na severozápadě a západě území Kácova budou gravitačně sváděna do čtyř nových přečerpacích stanic, z kterých budou svedeny do stávající čerpací stanice ČS2 (u hřbitova), odkud budou odváděny výtlačkem do stávající gravitační stoky v ul. Nádražní a dále do ČOV.

Pro části Zliv, Račíněves, Malou Stranu (včetně rekreačního reálu Lenka) je navržen vzhledem ke členitosti terénu systém tlakové kanalizace.

Počátek tlakové kanalizace bude ve Zlivi („V prádlech“), kde bude také napojen výtlačkem splaškové kanalizace z lokality „V nových lukách“. Řad výtlačné kanalizace bude veden do Račíněvsí v souběhu se zásobním řadem pitné vody a s odpadním potrubím z vodojemu. Na tento bude napojena zástavba Račíněvsí.

Druhý hlavní řad výtlačné kanalizace bude veden k areálu Lenky v místní komunikaci. Na tento řad bude napojena nová zástavba Zlivi, Malé Strany a rekreační areál Lenka. Stávající ČOV v areálu Lenka bude zrušena. Oba řady budou spojeny před areálem Lenka.

Dále bude pokračovat společný výtlačný řad pod Sázavou a v Kácově bude napojen na stávající gravitační kanalizaci. Přechod pod Sázavou bude proveden protlakem.

Vzhledem k investiční náročnosti stavby splaškové kanalizace ze Zlivi, Malé Strany a Račíněvsí je přípustné v této oblasti provést obytnou výstavbu, kdy splaškové vody budou shromažďovány v žumpách a vyváženy na ČOV. Podmínkou je povinné napojení na splaškovou kanalizaci po jejím zprovoznění a zaplacení příspěvku za přípojku na splaškovou kanalizaci před vydáním stavebního povolení (pokud nestanoví obecní úřad jinak).

Splašková kanalizace pro areál golfového klubu (RH1) a rekreačně pobytové plochy (SR1) bude řešena samostatně zakončená vlastní ČOV.

Využívání území, jeho postupná zástavba a napojování na nové splaškové stoky bude respektovat navrženou etapizaci, která je zpracována v návrhu (výkres č. 1.8).

#### D.2.4.2. Likvidace splaškových vod

ČOV Kácov (plocha Ti4)

Stávající ČOV má nedostatečnou kapacitu, proto bylo navrženo a schváleno její rozšíření na 1300 EO. Podle rozvoje území bude nutné ji rozšířit na 1900 EO, protože v rámci změny č.7 je navržena nově splašková kanalizace i pro části Malá Strana, Račíněves, Zliv a přestavbový areál bývalého závodu Lenka.

Stávající paralelně řazené jednotky balených čistíren typu KSB BC 90C budou zrušeny a nahrazeny novou technologickou linkou pro 1300 EO.

ČOV je navržena jako mechanicko-biologická, aktivační s přeřazenou denitrifikací a interní recirkulací kalu. Za vstupní čerpací stanicí je zařazeno hrubé předčištění s odtokem na biologickou linku. Biologická linka je tvořena dvěma paralelně řazenými linkami, tvořenými nitrifikačními nádržemi a jemnobublinnou aerací, s vloženými dosazovacími nádržemi. Fosfor bude snižován dávkováním flokulantu do nitrifikačních nádrží. Zbytkové kaly budou k dalšímu zpracování odváženy na větší ČOV.

Požadované znečištění na odtoku:

Koncentrační hodnoty limitní:

	„p“	„m“
BSK <sub>5</sub>	22 mg/l	30 mg/l
CHSK	75 mg/l	140 mg/l
NL	25 mg/l	30 mg/l
N-NH <sub>4</sub>	12 mg/l	20 mg/l
P	3 mg/l	6 mg/l

#### ČOV Volnočasový areál Kácov (plocha Ti2)

Splaškové odpadní vody z klubovny a objektů dlouhodobé rekreace, **a bungalovů RD a občanské vybavenosti ( plochy SR 1)** budou likvidovány v mechanicko – biologické aktivační čistírně. Kapacitu čistírny uvažujeme pro 200 EO (bungalovy, sociální zařízení, restaurace, občerstvení, přechodné ubytování). Vyčištěné vody budou zapojeny do závlahového systému. Z toho důvodu bude jako další stupeň čištění realizován zemní filtr (kořenová čistírna) cca 400,0 m<sup>2</sup> (pro dočištění 2 m<sup>2</sup>/EO), kde dojde k dalšímu vylepšení kvality vypouštěné vody. Takto vyčištěné vody budou přečerpány do retenční nádrže č. III.

Čerpací stanice vyčištěných splaškových vod bude vybavena havarijním přepadem, který bude zaústěn do vodoteče.

ČOV odpadních vod musí být vybudována zároveň se stavbou golfového klubu.

#### D.2.4.3. Dešťová kanalizace

V zastavěném území existují jednotlivé stoky, které slouží jako dešťová kanalizace. Volně ústí do příkopů nebo do vodoteče. Dešťová kanalizace zůstane zachována.

V nové zástavbě budou dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí zasakovány na vlastních pozemcích.

Z nových komunikací v nových lokalitách budou dešťové vody zasakovány do zelených pruhů vedených podél komunikací, nebo vsakovacích nádrží. Případně budou odváděny příkopovým nebo zatrubněným vedením podél okrajů komunikací. V případě zaústění do vodoteče nebo zasakování budou na kanalizacích ze zpevněných ploch a komunikací osazeny odlučovače ropných látek.

Dešťové vody z Volnočasového areálu Kácov, parkoviště a místních komunikací budou zachyceny do kanalizace a přes odlučovač NEL budou odvedeny do závlahového systému – do nádrže III. Dešťové vody u staveb a drobných objektů golfového areálu budou zasakovány na místě.

#### D.2.5. ALTERNATIVNÍ ZDROJE

Nepočítá se s konkrétními plochami pro lokalizaci větrné ani fotovoltaické energetiky. Zároveň však návrh ÚP podporuje možnost substitucí části energetických potřeb alternativními zdroji u všech druhů staveb (vyjma pohledově exponovaných fasád a střech v klíčových veřejných prostorech *a samozřejmě památkových objektů*). ~~Změna č. 7 nereguluje ÚPO ani jeho změny neregulují~~ využití teplených čerpadel všeho druhu, je možné *je umístit* u všech objektů.

#### D.2.6. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

~~Změna č. 7 ÚPO zachovává~~ Systém sběru, třídění a likvidace odpadů *se řídí* dle Závazné vyhlášky Městysu Kácov č. 2/2011.

Komunální odpad bude nadále tříděn:

- a) tříděný odpad – zvláštní sběrné nádoby
- b) objemný odpad – zajištěna sběrná místa, odvoz 2 x ročně
- c) nebezpečné složky komunálního odpadu – zajištěna přechodná stanoviště, odvoz 2 x ročně
- d) směsný odpad – zajištěn odvoz alespoň 1 x týdně (popelnice, kontejnery, igelitové pytle, odpadkové koše)
- e) stavební odpad likviduje každý občan nebo firma na své náklady, obec na požádání zajistí kontejner

Odvoz a likvidaci odpadu bude nadále zajišťovat odborná firma.

Nádoby na tříděný odpad a jejich stanoviště budou upřesněna v územních studiích pro jednotlivé oblasti zástavby.

Při rozvoji Kácova je počítáno i s případným umístěním sběrného dvora v oblasti VS1 – plochy smíšené výrobní.

## D.3. OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

### D.3.1. OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

~~Změna č.7 ÚP upravuje plochy pro občanské vybavení veřejné infrastruktury hlavně~~  
V lokalitě OV71 (Nad vysokou mezí), ~~ke~~ je možné umístit Dům seniorů s prostorem pro sociální služby, mateřskou školu, případně kulturní zařízení nebo prostory pro veřejnou správu.

~~Zároveň~~ Podmínky pro plochy s rozdílným využitím (kapitola F) umožňují umístění zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury také v plochách OM, SM, BI a BV.

~~Změna č.7 ponechává novou zastavitelnou plochu~~ Plocha OV1 je určena pro hasičskou zbrojnicí na severním konci ul. Nádražní. Tato plocha je vyjmuta z etapizace a může být pro tento účel zastavěna kdykoliv.

Další občanská vybavenost tohoto typu může být vyhrazena v plochách OV72 (rozlučková síň event. s kaplí, správa a údržba hřbitova, kamenictví) a v dalších plochách daných platným ÚPO (rezervou jsou prostory zámku a přilehlých hospodářských budov).

### D.3.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

~~Změnou č.7~~ Jsou vymezena čtyři veřejná prostranství v návaznosti na vyhl. č. 501/2006 Sb..

- PV4 - Nad Lenkou – plocha uprostřed nově zastavitelných ploch bydlení
- PV71 - ul. Ke Kostelu – plocha v návaznosti na historickou zástavbu
- PV72 - Farářství – v nových zastavitelných plochách Kácova
- PV73 - u Jirsíkovy ulice – v nových zastavitelných plochách Kácova
- PV74 - Nad vysokou mezí – hlavní veřejné prostranství ( náves, náměstí)

Veřejné prostranství v plochách přestavby bývalého závodu Lenka tvoří stávající veřejná zeleň – park, který bude v rámci přestavby doplněn o nové plochy zeleně, dětské hřiště, mobiliář atp.

Stávající veřejná prostranství musí být plně zachována, nesmí dojít k jejich zastavění.

## D.4. CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANA, OBRANA STÁTU

### D.4.1. CIVILNÍ OCHRANA

Dle vyhlášky MVČR č. 380/2002 ze dne 9.8.2002 v platném znění jsou ~~v úrovni změny č.7 ÚPO~~ zapracovány plochy a opatření pro:

- a) Záplavové území řeky Sázavy na úrovni pětileté ( $Q_5$ ), dvacetileté ( $Q_{20}$ ) a stoleté ( $Q_{100}$ ) záplavy jsou v územní dokumentaci vyznačeny včetně aktivní zóny  $Q_{100}$ . V této zóně není navržena žádná nová zástavba, platí nadále Povodňový plán Městysu Kácov. V povodí Čestínského potoka nejsou záplavová území vyhlášena. Hranice průchodem průlomové vlny vodní nádrže Želivka je zakreslena také ve výkresu 1.3 Hlavní výkres. Evakuační plán a ochrana území není součástí změny č.7 ÚPO.
- b) Zóna havarijního plánování v řešeném území není.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události není řešeno centrálně (stávající počet obyvatel cca 830 lidí, výhledový cca 1 600 až 1 700 obyvatel). Je možné využít

stávajících sklepů v rodinných domech a bytových domech a spodních podlaží zámku Kácov zapuštěných v terénu, dále sklepních prostor Kácovského pivovaru a lihovaru.

- d) Evakuace obyvatel není celkově řešena, protože území není v zóně havarijního plánování. V případě povodně  $Q_{100}$  (a menších) je evakuace řešena Povodňovým plánem, dočasné ubytování je možné v zámku Kácov, v ZŠ a MŠ, na Obecním úřadu.
- e) Materiál civilní ochrany je možné skladovat v zámku Kácova a na Obecním úřadu. V hospodářských budovách zámku Kácov lze skladovat humanitární pomoc, dalšími vhodnými prostorami mohou být Kácovský pivovar, sklad stavebnin, truhlárna Vltavín, plochy a objekty lihovaru.
- f) Obec zabezpečuje 2 x ročně z určených míst svoz nebezpečného odpadu, po celý rok jsou k dispozici sběrné dvory v Čáslavi a Trhovém Štěpánově. Nebezpečné látky se v obci neskladují a nevyrábějí.
- g) Vhodné objekty a plochy pro dekontaminaci je nutné určit vyhledávací studií. Předběžně by mohly být využity plochy a objekty lihovaru, hospodářské budovy a hospodářský dvůr zámku a sportovní plochy a šatny s hygienickým zázemím v ZŠ nebo budoucí Rekreační středisko Lenka.  
Lékárna je přímo v obci, nejbližší další je v Uhlířských Janovicích a ve Zruči nad Sázavou. V obci se nachází středisko (praktický, dětský, zubní lékař). Nejbližší nemocnice jsou v Kutné Hoře, Kolíně a Čáslavi, záchranná služba je nejbližší v Uhlířských Janovicích a ve Zruči nad Sázavou.
- h) Oznámení krizové situace se provádí veřejným rozhlasem.
- i) Nouzové zásobování vodou by zajišťovala vodohospodářská společnost Vrchlice – Malec se sídlem v Kutné Hoře formou cisteren s pitnou vodou umístěných v Kácově, Zlivi a Račíněvsi, po výstavbě Malé Strany také zde v obytné zástavbě. Náhradní zdroj el. energie v obci není, nouzově by bylo nutné použít mobilní generátory.

#### **D.4.2. POŽÁRNÍ OCHRANA**

V obci je umístěna hasičská zbrojnice Dobrovolného sboru hasičské ochrany a je navržena nová hasičská zbrojnice. Profesionálně je požární ochrana vázána na stanice v Uhlířských Janovicích a ve Zruči nad Sázavou.

Zajištění hasicí vody je navrženo z nového vodovodu v celém území Kácova, na kterém budou umístěny požární hydranty cca po 400 m. Pro účely hasicí vody je možné využít také řeky Sázavy a navrhovaných retenčních a okrasných nádrží golfového hřiště umístěných u komunikace 3/3369 a nové komunikace DS3.

Nové komunikace jsou navrženy minimální šířky 4,5 m při šířce veřejného prostoru min. 8 m.

Z hlediska zajištění lokalit vnější požární vody je třeba postupovat v souladu s požadavky požární bezpečnosti staveb – zásobování požární vodou a zajištění zdrojů požární vody.

Pro nové lokality je nutno zajistit:

V dalších stupních řízení a v následných projektových dokumentacích se požaduje plnění normativních požadavků a požadavků zvláštních právních předpisů (např. vyhl. 137/1998 Sb.) pro územní řízení ve smyslu § 41 odst. 1 vyhl. č. 246/2001 Sb.:

- splnění požadavků na požární ochranu, tj. přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a požární zásah a záchranné práce, tj. projektová dokumentace, která jednoznačně a závazně naplní požadavky platných předpisů. Jedná se zejména o ztíženou průjezdnost místními komunikacemi, způsobenou průjezdnou šíří komunikací, nevytváření míst otáčení pro požární techniku a tím znemožňující nebo ztěžující průjezdnost vozidel hasičských sborů
- dále Technický předpis Ministerstva dopravy a spojů TP 103 ze dne 3.3.1998, vydaný odborem pozemních komunikací (navrhování obytných zón – mimo jiné řeší např. obratiště)
- v této souvislosti vyhodnotit stávající místní přístupové komunikace obce k pozemkům RD z hlediska souladu s platnými předpisy a v případě nevyhovujícím řešit jejich stav
- v rámci řešení technické vybavenosti řešit zásobování požární vodou ve smyslu platných předpisů zdroje požární vody řešit splněním požadavků platných předpisů
- v případě nutnosti, podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití a řešení zamýšlené výstavby plně splnit požadavky § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb.
- při projektování staveb vycházet z platných předpisů a příslušných odkazů

#### **D.4.3. OBRANA STÁTU**

~~V rámci změny č.7 ÚPO byly uplatněny~~ Požadavky z hlediska státu, **kteří** jsou vyznačeny ve výkresu ~~1.3 Hlavní výkres a~~ 2.1 Koordinační výkres:

- a) V řešeném území se nachází vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách zahrnutý do jevu 102 – letiště včetně ochranného pásma viz pasport č. 230/2012. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území – viz příloha pasportního listu. Vydání závazného stanoviska VUSS Pardubice podléhá výstavba vyjmenovaná v části – VYMEZENÁ ÚZEMÍ – celé správní území.
- b) V řešeném území se nachází ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku zahrnuté do jevu 103 – letecká stavba včetně ochranného pásma viz pasport č. 231/2012. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území – viz příloha pasportního listu. Vydání závazného stanoviska VUSS Pardubice podléhá výstavba vyjmenovaná v části – VYMEZENÁ ÚZEMÍ – celé správní území.
- c) V k.ú. Kácov se nachází vojenský objekt zahrnutý do jevu 107 vojenský objekt včetně ochranného pásma viz pasport č. 100/2009. Území brodu přes Sázavu je zakresleno v šířce 50 m od hranice vojenského objektu s ohledem na orientační zákres. Vydání závazného stanoviska VUSS Pardubice podléhá veškerá výstavba na tomto vymezeném území.
- d) VYMEZENÁ ÚZEMÍ – celé správní území  
Vymezeným územím MO ve smyslu § 175 zák. č. 183/2006 Sb., v němž lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, je celé území.

Celé území pro tyto druhy výstavby:

- stavby vyšší než 15 m nad terénem pokud není výše uvedeno jinak
- výstavba nebytových objektů (továrny, haly, skladové a obchodní komplexy, rozsáhlé stavby s kovovou konstrukcí apod.)
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren apod.)
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN
- změny využití území

- nové trasy pozemních komunikací, jejich přeložky, rekonstrukce, výstavba, rekonstrukce a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníky)
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařízení apod.
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků s nimiž přísluší hospodařit MO

Vojenská správa si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### E.1. NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. ~~Z důvodu řešení celého území změny č.7 ÚPO jsou do návrhu zařazeny i související plochy platného ÚPO a jeho změn, aby bylo možné zajistit celkové koncepční řešení.~~ Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. f).

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

- **(NP)** plochy přírodní – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (zvláště chráněná území, území EVL, vymezená regionální a lokální biocentra, apod.); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší kontextuální okolí, případně plochy systémů ekologické stability, ...apod.;
- **(NZ)** plochy zemědělské – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- **(NL)** plochy lesní hospodářské – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury; navržené plochy k zalesnění jsou označeny číslem, např. NL1 ...
- **(NL-R)** plochy lesní zvláštního určení - rekreační – zahrnují pozemky k plnění funkcí lesa zařazené do kategorie lesů zvláštního určení (lesy příměstské lesy a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí – 32c). Cílem návrhu jsou biologické a technické úpravy související s lesními pozemky a rekreačním využitím;
- **(NS)** plochy smíšené nezastavěného území – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemně kompromisním smyslu. Index přípustných funkcí: **P - přírodní, V - vodohospodářská, Z - zemědělská, L – lesní**; v řešeném území jsou vymezeny plochy NSP – plochy přírodní, NSPZ – plochy přírodní a zemědělské, NSPV – plochy přírodní a vodohospodářské, NSL – plochy lesní...

Smyslem členění nezastavěného území na plochy s rozdílným způsobem využití je vytvoření předpokladů pro cílené ovlivňování krajinných ploch v souladu se zjištěnými podmínkami a limity – a to prostřednictvím regulativů stanovených podle specifických podmínek té které plochy (viz kap.f). Návrh uspořádání krajiny se realizuje uplatněním stanovených regulativů.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Potenciální přirozenou vegetaci (Neuhäselová 2001) území tvoří zejména acidofilní doubravy (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*) a lipové bučiny s lípou srdčitou (*Tilio cordatae - Fagetum*), kolem vodních toků fragmenty luhů svazu *Alnion glutinosae*.

Územní systém ekologické stability na místní, regionální a nadregionální úrovni je pokládán za součást přírodní zóny i když jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do zóny smíšené NS s index P, Z, L, V.

## E.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

~~Změna č. 7 ÚPO Kácov vytváří~~ Jsou vytvořeny podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně ÚSES, ~~které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován~~. Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky)
- významné krajinné prvky navržené k registraci:
  - VKP 9 "Sázavské údolí, U pustého hradu" – strmé skály nad Sázavou s porostem akátu, mozaika přírodních biotopů a nepůvodních společenstev na skalách;
  - VKP 10 "Sázavské údolí, Na hrádku" – strmé skály nad Sázavou s porostem akátu a navazující ovsíkové louky nad hranou skal;
  - VKP 11 "Sázavské údolí, Na výrovkách" – soustava remízů, mezí a lesních porostů v lokalitě Pod kopcem, U hrobu a Na výrovkách. V souvislosti s vymezením hranice golfového areálu a rozvojových ploch pro bydlení došlo k úpravě VKP tak, aby byla zachována ekologická stability prvku;
  - VKP 12 "Komašina, U topolu" – komplex mezí a trvalých travních porostů na svahu v lokalitě Na granátech, Komašina, U topolu. V souvislosti s vymezením hranice golfového hřiště došlo k úpravě VKP tak, aby byla zachována ekologická stabilita prvku;
  - VKP 13 "Údolí Čestínského potoka" – přirozeně meandrující koryto vodního toku s břehovými a doprovodnými porosty, údolní jasanovo-olšové luhy, vlhké pcháčkové louky, mokřadní společenstva; rybochovné rybníčky v obci.
- hodnotné části území - fragmenty přirozených lesů a louky; na svazích Sázavy fragmenty suchých acidofilních doubrav, suťových lesů a skalních společenstev; přirozená vegetace písčitých náplavů v nivě Sázavy; lesní lemy a meze; údolní jasanovo-olšové luhy v nivách drobných toků
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě



## VYMEZENÍ VÝZNAMNÝCH KRAJINNÝCH PRVKŮ (VKP) V k.ú. KÁCOV

Číslo	Název	Parcely č.
VKP 9	Sázavské údolí, U pustého hradu	2426, 2438, 2439, 2440, 2442, 2443, 2444/1, 2444/2, 2444/3, 2444/4, 801, 802, 2445, 2446, 2449, 2428, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2461, 2462, 954, 955/2, 64/2,
VKP 10	Sázavské údolí, Na hrádku	1895, 1898/2, 2069, 2097, 2523, 2524, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2578, 2579, 2580, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611,
VKP 11	Sázavské údolí, Na výrovkách	2520, 2521, 2522, 2807, 2836, 2838, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2886, 2887, 2888, 2890, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916,
VKP 12	Komašina, U topolu	2682, 2693, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2730, 2733, 2735, 2736, 2738, 2739, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748,
VKP 13	Údolí Čestínského potoka	2630, 2631, 2632, 2633, 2644, 2645, 2646, 2647, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 1254/1, 1254/2, 1274/1, 1274/2, 539, 540,

### E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

~~Změna č. 7 ÚPO Kácov vymezuje~~ Jsou vymezeny trasy a hranice biokoridorů, biocenter v nadregionální, lokální úrovni. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez uplatnění předkupního práva.

- **NADREGIONÁLNÍ ÚSES:**

- **Nadregionální biokoridor**

**NRBK K78 „K61-K124“** – osa mezofilní hájová. Dle nadřazené dokumentace (ZÚR Středočeského kraje) byla trasa NRBK původně vedená podél řeky Sázavy zcela zrušena a nově byl vymezen biokoridor K78 mimo údolí Sázavy po zalesněných svazích a vrcholu Klenky. Část řešeného území spadá do ochranného pásma nadregionálního biokoridoru. V ekologicky přijatelných vzdálenostech jsou v trase nadregionálního biokoridoru vložena lokální biocentra (LBC 22, LBC 53, LBC 51).

- **Lokální ÚSES:**

nadmístní systém ÚSES je v řešeném území doplněn lokálními prvky, které tvoří biokoridory, biocentra a interakční prvky. Číslování prvků ÚSES převzato z Generelu ÚSES pro k.ú. Kácov, Zderadiny a Zderadinky.

### **Lokální biokoridory**

Do lokálního systému byl převeden biokoridor Sázava, zachován je v šířkových parametrech regionálního biokoridoru. Hranice biokoridoru byla upřesněna, přihlédnuto bylo zejména ke geomorfologickým podmínkám v území, výskytu přírodních biotopů a záměrům v území. Lokální biokoridor se v řešeném území skládá z úseků LBK č. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21. V jeho trase jsou vložena lokální biocentra LBC č. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22.

Po svazích a v plošinné části v lokalitách Na bradlech, Semerink, Nad pěšinkou k háji jsou vymezeny dva úseky lokálních biokoridorů LBK 45 a LBK 46. Biokoridor LBK 46 je součástí VKP 9.

Údolím Čestínského potoka prochází lokální biokoridor LBK 57, LBK 58 a LBK 60. Biokoridor je součástí VKP 13, propojuje lokální biocentra LBC 51 (na křížení s NRBK K78) a LBC 59 s lokálním biokoridorem Sázava.

Systém je po jižním okraji řešeného území doplněn lokálními biokoridory LBK 61 a LBK 63 v lokalitě Pod kopcem, U hrobu a Na výrovkách. Biokoridory jsou součástí VKP 10 a VKP 11, propojují lokální biocentra LBC 18, LBC 62 a LBC 22.

### **Lokální biocentra**

**LBC 2 „Na stínadlech“** – vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, funkční; v řešeném území zahrnuje vodní tok, břehové a doprovodné porosty, degradované luční porosty a mokřady na soutoku s bezejmenným přítokem.

**LBC 4 „Zámostí“** – vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, funkční; v řešeném území zahrnuje vodní tok a břehové porosty; převážná část biocentra je vymezena na pravém břehu řeky.

**LBC 6 „U hřbitova“** – vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, částečně funkční; v řešeném území zahrnuje vodní tok, břehové a doprovodné porosty, louku se sezonně zvodnělým příkopem a rozptýlenou zelení.

**LBC 8 „V rybníčkách“** - vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, částečně funkční; v řešeném území zahrnuje vodní tok, plochy veřejné zeleně podél břehu Sázavy a plochy pro hromadnou rekreaci (rozšíření vodáckého tábořiště), část na pravém břehu Sázavy zahrnuje skalnaté úbočí Holého vrchu.

**LBC 10 „Malá Strana“** - vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, částečně funkční; zahrnuje vodní tok, břehové a doprovodné porosty a luční lesík při okraji Kácova (na pravém břehu řeky). Hranice byla upřesněna na základě parcelního vymezení. Plocha zasahuje do golfového areálu, ale herní prvky jsou vymezeny zcela mimo LBC, které zůstane zachováno v plném rozsahu. Na levém břehu biocentrum zahrnuje část území Podskalí.

**LBC 12 „Sázava – Na bradlech“** – vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, funkční; zahrnuje vodní tok, na pravém břehu břehové a doprovodné porosty podél Sázavy, ty jsou součástí golfového areálu. Navržena je revitalizace porostu. Na levém břehu jsou zalesněné skalnaté svahy, fragmenty suťových lesů a degradované luční porosty nad hranou svahů.

**LBC 16 „Na hrádku“** - vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, funkční; biocentrum vymezeno těsně za hranicí golfového areálu. Významným biotopem jsou skalní výchozy nad řekou Sázavou s významnými i chráněnými druhy rostlin, lokalita ohrožena invazí akátu.

**LBC 18 „Pod splávkem“** - vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, funkční; v řešeném území zahrnuje vodní tok a břehové porosty. Převážná část biocentra vymezena na levém břehu na skalnatém úbočí nad Sázavou.

**LBC 20 „Nad jezem“** - vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Sázava, částečně funkční; v řešeném území zahrnuje vodní tok, břehové porosty a doprovodné porosty, rekreační plochu. Převážná část biocentra na levém břehu řeky u Posadovského mlýna.

**LBC 22 „Babí důl“** – vložené lokální biocentrum na křížení nadregionálního biokoridoru K 78 s lokálním biokoridorem Sázavy, funkční; v řešeném území zahrnuje skalnaté úbočí a roklinový les na pravém břehu řeky, část biocentra vymezena na k.ú. Holšice.

**LBC 51 „Babiččino údolí“** – vložené lokální biocentrum na křížení nadregionálního biokoridoru K78 s lokálním biokoridorem Čestínského potoka, funkční; zahrnuje údolní jasanovo-olšové luhy, mokřadní společenstva v nivě toku.

**LBC 53 „Klenka“** - vložené lokální biocentrum v trase nadregionálního biokoridoru K78, funkční; zahrnuje úbočí zalesněných svahů pod vrcholem Klenka. Část lesa v návaznosti na golfový areál začleněna do lesa zvláštního určení, kategorie 32c.

**LBC 59 „Kácov“** – vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru Čestínského potoka, funkční; v nekosená podmáčená louka s dominantním tužebníkem jilmovým a třtinou rákosovitou. Porost podél toku na obou stranách vrby a olše, na svahu nad údolím navazuje listnatý porost.

**LBC 62 „Na výrovkách“** - vložené mezi biokoridor LBK 61 a LBK 63, funkční; komplex více méně kosených ovsíkových luk s keřovými liniovými porosty a remízky, lemová lesní společenstva, součást VKP 11.

- Umístění biocenter je nutno považovat za dané. Hranice navržených biocenter může autorizovaný projektant ÚSES upřesnit. Při upřesňování nutno dodržet prostorové a funkční parametry biocentra (min. rozloha 3 ha).
- Biokoridory, vyžadující zábor částí parcel mohou být upřesněny s ohledem na průběh projednání vlastnických vztahů (více vpravo, nebo vlevo od vodoteče či polní cesty, které tvoří jeho osu). Nesmí však být přesměrovány, nesmí být zúženy pod 15 m u biokoridorů lokálního významu a pod 40-45m u biokoridorů regionálního a nadregionálního významu.
- Plochy ÚSES a zvláště chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kulturací a ruderalizací.

Platí pro ně následující regulativy:

- stavební uzávěra pro nové stavby
- zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení standardu, s výjimkou opatření šetřících životní prostředí

Regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejblíží původním lesním společenstvům
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného biocentra

## **E.4. PROSTUPNOST KRAJINY, KRAJINNÉ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY**

### **E.4.1. PROSTUPNOST KRAJINY**

- Pěší a cyklistická doprava je nedílnou součástí systému dopravní obsluhy sídelního útvaru. Oba druhy pohybu a cest mají v zásadě dvojí charakter. Prvým typem těchto cest je zajištění každodenních vztahů mezi základními funkčními složkami : bydlení - pracoviště, bydlení - vybavenost (škola, služby, zaměstnání), pracoviště - vybavenost, což jsou cesty spíše na kratší vzdálenosti. Druhým typem jsou pak cesty více rekreačního a odpočinkového charakteru se vzdálenějším cílem cesty;
- Vztahy prvního typu jsou realizovány většinou souběžně s využitím tras stávajícího komunikačního systému, přednostně po komunikacích obslužných či dopravně zklidněných

Pěší trasy jsou vedeny ve směru hlavních zdrojů a cílů dopravy – bydlení, obchodní a správní centrum města, zastávky hromadné dopravy, plochy rekreace a oddechu, rozhledna Pod Klenky a pod. Hlavní pěší trasa v území je vedena z Kácova do Zlivu podél silnice III/3369. Ve stoupání silnice se směrovými oblouky je chodník veden přímo po pozemcích 2679, 2681, 2542 a pak v souběhu s vozovkou. Nové chodníky jsou navrženy spolu s trasami nových přístupových komunikací.

- Cesty druhého typu jsou realizovány opět s využitím stávajících tras a to jak pro pěší tak i cykloturistické potřeby. Celé správní území je protkáno poměrnou hustou sítí turisticky značených pěších a cyklistických tras. Lze konstatovat, že tyto trasy pokrývají hlavní turistické a přírodní atraktivity území;  
Městem prochází značené turistické stezky:
  - značka červená – Šternberk – Kácov – Klenka – Brandýs – Chabeřice – Zruč nad Sázavou
  - značka modrá – ž.st. Kácov – Račiněves a údolím Čestínského potoka do Čestína a Zbraslavic
  - a značená cyklotrasa č. 19 po silnici III/3369.
  - naučná stezka "Okolím Kácova"
- Systém turisticky značených cest lze považovat za stabilizovaný, trasy jsou vedeny většinou mimo komunikace základního komunikačního systému města a nedostávají se do obtížných kolizí s automobilovou dopravou;
- V rámci budování rekreačních areálů jsou navrženy nové okruhy vycházkových cest. V grafické dokumentaci jsou barevně rozlišeny podle délky a náročnosti.
  - Žlutý okruh je nejkratší, západní část okruhu obchází Malou Stranu, areál Lenka a podél silnice jej uzavírá hlavní pěší trasa Zliv – Kácov, východní část okruhu je vedena nad Račiněvsí mezi údolím Čestínského potoka a cestou na pozemku 2694.
  - Červený středně dlouhý okruh sestává ze 4 částí – severozápadní se shoduje se žlutým, východní je situován nad Račiněves, ale na jižní straně sahá až Pod Klenky a vede až k rozhledně. Jižní trasován kolem Zlivu a jihozápadní po stezkách kolem části golfového areálu Na Hrádku.
  - Modrý okruh je nejrozsáhlejší a rozšiřuje vazby dvou menších předcházejících hlavně západním a severním směrem k železniční trati a jižním směrem nad Zliv Na Vejrovky a Pod Klenky. Východní část kopíruje trasu červené turistické stezky. Uvedené vycházkové trasy na sebe navazují a lze je libovolně kombinovat.
- Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Rozvoj cestní sítě je umožněn v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území;
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině;  
Areál golfu, pobytových luk, rekreačního lesa, golfového klubu atp. nebude oplocen.

#### **E.4.2. KRAJINNÉ A KRAJINNOTVORNÉ PRVKY**

- Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené

vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady atd;

- Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanovitě. Přednostně budou voleny druhy medonosné, sloužící jako potrava pro zvěř.
- Návrh nových ploch a prvků zeleně – golfový areál:

#### Volná krajina – remízky, meze, stromořadí, rozptýlená zeleň

Při budování golfového areálu budou prováděny terénní úpravy, kterými vzniknou zejména ve svažitém území terasy, meze výškově vyrovnávající terén, popř. „suché kamenné zídky“. Na určených vzdálenostech (cca 20 – 30 m) budou souvislé keře přerušeny kvůli průchodnosti i žádoucímu průhledu. Na vytipovaných místech vzniknou remízky – větší skupiny stromů druhově různorodých, na okraji s keřovým patrem. Liniová zeleň bude soustředěna podél komunikací, popř. podél drobných vodotečí. Do volné krajiny bude zařazena i rozptýlená zeleň – menší skupiny stromů a keřů s barevně i tvarově zajímavými druhy. Poblíž golfových drah je navrhována výsadba solitérních stromů.

#### Břehové porosty, mokřady kolem tůní, vodní rostliny

Při budování golfového areálu bude v severozápadní části areálu provedena revitalizace břehového porostu. Navrženy jsou výsadby dřevin podél drobných vodotečí stávajících i navrhovaných. Důležitou součástí návrhu je vytvoření tůní s doprovodnými mokřady, vzniknou cenné biotopy s mokřadními dřevinami a vlhkomilnými rostlinami.

#### Okraj lesa (ekoton)

Při budování golfového areálu bude vytvořeno ochranné pásmo lesa, zóna s výsadbou zejména keřových porostů, vertikálně členěných. Dřeviny vysazované na okraji lesa nebudou zahrnuty do lesního půdního fondu, ale svým charakterem se budou blížit lesním porostům. Zastoupení taxonů bude odpovídat podrostu charakteristickému pro příslušný lesní typ.

#### Zezeň v okolí nových obytných staveb a odstavných ploch

Kolem jednotlivých lokalit je směrem ke golfovým drahám navržena izolační zeleň – tvořená pásem keřů, doplněná stromy.

V nejseverněji umístěné lokalitě je rozmístění rodinných domů plánováno tak, že v centrální části je navržen prostor pro veřejnou zeleň a umístění mobiliáře. Jedná se o menší zatravněnou plochu s výsadbou několika stromů, doplněnou nízkými pokravnými dřevinami.

V západní části budou výsadby dřevin situovány podél příjezdové komunikace a při východním okraji lokality.

U ostatních budov (hotel, klubovna, provozní zázemí) budou vysazeny solitérní stromy, menší skupiny keřů vyšších a středních, doplněné pokravnými dřevinami a trvalkovými záhony. Zde bude druhová skladba autochtonních dřevin rozšířena o další druhy a jejich variety, které jsou běžně vysazovány v parcích a kolem reprezentativních budov v intravilánu.

Odstavné plochy pro parkování budou maximálně kryty vyšší zelení. Kde to bude prostorově možné budou vysazeny stromy i mezi jednotlivými parkovacími místy.

#### Zalesnění zemědělské půdy

Navržené zalesnění je náhradou za plánované omezení plnění produkční funkce lesa (cca 1,0 ha), na pobytových loukách a sportovních plochách v místech, kde částečně zasahují do prostoru rekreačního lesa.

Projekt na zalesnění obou ploch je již zpracován. Jedná se o návrh zalesnění „trvalého travního porostu“ o celkové výměře 1,0 ha. Nejprve je nutno tyto plochy vyjmout ze zemědělského půdního fondu a převést na druh pozemku – lesní (parcely č. 2683, č. 2684 a č. 2995 k.ú. Kácov, resp. jejich části).

## **E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně navrhované v rámci golfového areálu – remízky, meze, územní terasy, trvalé travní porosty, liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků,

V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem P - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

## **E.6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Rámcové cíle ochrany před povodněmi vytyčuje Plán hlavních povodí ČR, resp. Plán povodí Vltavy. Prioritou v oblasti protipovodňové ochrany je naplňování zásad ke zvýšení retenční kapacity povodí - jedná se zejména o usměrnění způsobu hospodaření na lesní a zemědělské půdě, o podporu retenčních vlastností území a pozitivní ovlivňování vodního režimu v krajině.

V plochách nezastavěného území s indexem P - přírodní, V - vodohospodářské budou ve větší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území. Další protipovodňová opatření v krajině lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

Povolení zřízení jakékoliv stavby v záplavovém území může být uděleno pouze tehdy, jestli záměr nebude mít negativní vliv na povodňovou retenci, tzn: nepříznivě neovlivní vodní stav a odtok při povodni, negativně neovlivní stávající ochranu před povodněmi, bude realizován s přizpůsobením pro případ povodně. Záměr musí být vždy projednán se správcem toku, tj. Povodí Vltavy s.p.; Pro stavby v záplavovém území platí obecné podmínky a ustanovení vyhl. MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (část III. §9, odst. 5.:

- podmínkou výstavby objektů pro bydlení a pro stavby s pobytovými prostory je, aby obytné podlaží bylo umístěno nad úrovní hladiny  $Q_{100}$ . Stavby musí být navrženy a provedeny tak, aby odolaly účinkům záplavy,
- pokud by z různých příčin mohlo dojít k jejich zaplavení i přes provedená protipovodňová a ochranná opatření, je nutno při návrhu staveb počítat s návrhem únikových cest z prostorů pod hladinou povodně i s případným odčerpáním záplavové vody,
- z hlediska zajištění provozuschopnosti technických zařízení v budovách v záplavových územích, které musí zůstat funkční i v době povodně, je nutné zajistit umístění těchto zařízení nad hladinou nejvyšší zaznamenané přirozené povodně. Jedná se zejména o trafostanice, náhradní zdroje elektrické energie a telekomunikační ústředny. Nad hladinou nejvyšší zaznamenané přirozené povodně se také požaduje umístění strojoven a nasávacích otvorů vzduchotechnických zařízení staveb v záplavovém území,
- veškeré důležité objekty a organizace, nacházející se v záplavových územích, musí mít zpracován povodňový plán v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.

V rámci navrhovaného řešení bude nutné v záplavovém území zachovat co největší podíl nezpevněných ploch a odvodnění území navrhnout s ohledem na průtoky velkých vod.

Změna č. 7 navrhuje v záplavovém území Q100 Sázavy sezónní plochu pro vodní sporty a rekreaci ve formě zpevněných ploch a nové zátoky, jediná stavba občerstvení je však mimo aktivní území záplavového území Q100. V dalších stupních projektů je nutné tomu návrh stavby přizpůsobit.

Pro zvýšení ochrany území před velkými vodami je dále nutno dodržet:

- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 10 m (Sázava) / 8 m (významné vodní toky) / min. 6 m podél drobných vodních toků a HMZ od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku,
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušky).

Navrženy jsou nové retenční nádrže v území:

VV1 Na hrádku – retenční nádrž závlahových vod

VV2 Golfový klub - retenční nádrž okrasná s vodními prvky a dřevěnými chodníky a plochami nad hladinou

VV3 Čihadla – retenční nádrž závlahových vod zakrytá

VV4 Na výrovkách – retenční nádrž s přírodním charakterem

VV5 Na výrovkách – retenční nádrž s přírodním charakterem

VV6 Na výrovkách – retenční nádrž s přírodním charakterem

VV7 Na výrovkách – retenční nádrž s přírodním charakterem

Do kategorie užitková vody je zahrnuta voda pro závlahu a vodu pro doplňování nádrží, které jsou součástí krajiny, prostředí kolem golfového hřiště. Základem je, že veškerá voda, která „spadne“ na plochu hřiště, bude zachycena v akumulacích nádrží systémem drenáží. Nedostatek vody, bude doplňován jímáním a čerpáním z řeky Sázavy.

## **E.7. NEROSTNÉ SUROVINY, HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ**

V katastrální území Kácov se nevyskytuje žádné výhradní ložisko, chráněné ložiskové území ani dobývací prostor, které by bylo nutno respektovat.

V území se nachází plošně poddolované území „Na výrovkách“ a poddolované bodové území u vrcholu „Klenka“, která jsou vyznačena v [Hlavním výkresu č. 1.3 v grafické části](#).

Na řešeném území se nevyskytují sesuvná území.

## **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **F.1. ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- 1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. jako:

- podmínky pro využití ploch s určením
    - hlavní využití
    - přípustné využití (přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout neúnosně využití území nebo potlačit hlavní využití)
    - podmíněčně přípustné využití (pokud je uvedeno, stanovují se vždy rozhodující podmínky nebo podmínky pro navrhované využití)
    - nepřípustné využití
  - podmínky prostorového uspořádání včetně případných podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)
- 2) Podmínkou pro realizaci obytných staveb, občanské vybavenosti a výrobních i skladových staveb v návrhových plochách je jejich povinné napojení na veřejnou splaškovou kanalizace a na rozvod pitné vody ve všech částech území (Kácov, Malá Strana, Zliv, Račíněves). V případě výstavby objektů před realizací těchto rozvodů se stanovuje podmínka povinného napojení dodatečně.  
Výjimku tvoří již v územním řízení povolená výstavba Rekreačního areálu Lenka (RH4), golfového klubu (RH1) a ploch pro dlouhodobý pobyt (SR1), které mají možnost vlastních zdrojů vody a výstavby ČOV, mohou však být napojeny na centrální rozvod pitné vody. Rekreační areál Lenka může být napojen i na centrální ČOV Kácov.
  - 3) Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy.
  - 4) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh podél vodního toku v šíři min. 8 m u řeky Sázavy a min. 6 m u Čestínského potoka a ostatních vodních toků pro manipulaci při údržbě vodních toků.
  - 5) Opatření na dosažení hodnot hygienických limitů hluku pro plochy bydlení, rekreace a sportu v ochranných pásmech železniční dráhy a ochranných pásmech komunikací II. a III. třídy zajišťuje a hradí vždy stavebník. V dalších stupních projektové dokumentace (DUR, DSP) musí být prokázáno nepřekročení maximální hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.
  - 6) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení (věží, stožárů) pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů. Výjimkou jsou navrhované vyhlídkové body s rozhlednami pro účely rekreačního a turistického využití území.
  - 7) Vzhledem k zachovalému krajinnému rázu území se nepovolují žádné velkoplošné zdroje el. energie typu fotovoltaických elektráren.
  - 8) Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím v části řešeného území na jih od Kácova (Zliv a okolí) jsou stanoveny dle podmínek z územní studie č. 1 – Volnočasový areál Kácov
  - 9) Všechny nové zdroje osvětlení nesmí přispívat ke zvětšování světelného smogu v území.
  - 10) Podmínkou zahájení II. etapy výstavby v Kácově je zprovoznění nové čistírny odpadních vod (ČOV) včetně případně potřebné úpravy kanalizační sítě a přečerpacích stanic.
  - 11) V celém nezastavěném území není povoleno oplocování pozemků mimo ohradníků, dřevěných bradel a informačních označení na jedné tyči o využití pozemku (platí i pro pozemky a zařízení golfového hřiště).
  - 12) U nové zástavby a případně rekonstrukcích klást důraz na minimalizaci vlivů na krajinný ráz především použitím přírodě blízkých materiálů (kámen, dřevo).



## F.2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

~~Změnou č. 7 ÚPO se nemění regulativy v plochách platného ÚPO a změn č. 1, 2, 3, 4, 6 ÚPO, které byly vyhlášeny obecně závaznými vyhláškami č. 2/99, 1/2002, 1/2005 a opatřením obecné povahy ze dne 20.8.2009 a dne 15.8.2013.~~

Změnou ~~č.7~~ **č.9** ÚPO se doplňují podmínky **všech některých** ploch s rozdílným způsobem využití.

### Bi – PLOCHY PRO BYDLENÍ MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

#### Podmínky využití plochy

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím pro umístění administrativy a nevýrobních služeb bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejně přístupné sportovní plochy, veřejná prostranství a veřejnou zeleň je možné rozšířit na úkor obytné zástavby
- rehabilitační zařízení, sociální služby, penzion vždy o velikosti RD dle podmínek prostorového uspořádání
- ordinace lékaře v RD
- mikroškolky pro děti předškolního věku
- komunikace pěší a vozidlové
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- liniová zeleň

Maximální celkový rozsah přípustného využití je do 25 % rozsahu každé lokality zvlášť.

##### NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušící), zemědělské stavby a průmyslové objekty
  - nepovolovat chov drobného zvířectva
- nepovolují se objekty a zařízení veřejného stravování a občerstvení mimo plochy Bi 72, Bi 73, Bi 75 a Bi 76

#### Podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitách je povolen pouze typ soliterní zástavby rodinnými domy (event. objekty této velikosti dle přípustného využití)
- nepovoluje se zástavba řadová, ani dvojdomky mimo plochy Bi5, Bi 6, Bi 7

##### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 800 m<sup>2</sup> nově oddělených parcel pro soliterní RD, 450 m<sup>2</sup> pro řadové RD, 1300 m<sup>2</sup> pro dvojdomky

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

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

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy parcely

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy parcely

#### Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- v lokalitě Bi 4 nesmí být zástavba do 25 m od lesa
- v lokalitě Bi 4 musí být vzdáleno oplocení pozemku min. 5 m od hranice lesa
- v lokalitě Bi 1 musí být provedeno veřejné prostranství zároveň s komunikací (kolaudace musí být podmínkou pro kolaudaci komunikace a inženýrských sítí)
- v plochách Bi 71, Bi 72, Bi 73, Bi 74 a Bi 75 mohou být u hlavní komunikace a v návaznosti na veřejné prostranství navrženy dvojdomy a řadová zástavba nebo zástavba RD spojená podnikatelskými prostorami a garážemi na podkladě zpracované územní studie
- v ploše Bi 5 mohou být umístěny řadové rodinné domy a dvojdomy
- v lokalitách Bi 1, Bi 2, Bi 3 poblíž komunikace 3/3369 je nutné prokázat v rámci územního řízení splnění hygienických limitů hluku z provozu komunikace v chráněných vnitřních a venkovních prostorech; nebudou hrazeny případné náklady na protihluková opatření
- pokud bude nutné v lokalitách Bi 1, Bi 2, Bi 3 provést protihluková opatření musí být prokázána hlukovou studií vypracovanou autorizovaným projektantem
- plocha Bi 5 musí být oddělena od železniční dráhy hustou výsadbou nízké, střední a vysoké zeleně s možností umístit protihluková opatření
- lokalita Bi 1 musí být oddělena od kynologického cvičiště (OV) obnovenou izolační zelení, na jejíž hranici je možné umístit pevnou protihlukovou ochranu

### **BV – PLOCHY PRO BYDLENÍ - VENKOVSKÉ**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v solitérních rodinných domech s hospodářským využitím zahrad s drobným chovem zvířectva
- hospodářské objekty se zastavěnou plochou do 50 m<sup>2</sup>
- objekty pro ubytování do velikosti penzionu s ubytovací kapacitou do 40 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
- 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
- odstavné plochy, garáže
- doprovodná zeleň a liniiová zeleň
- kulturní, školská, zdravotnická, drobná sportovní a sociální zařízení určená pro obsluhu území
- maximální celkový rozsah přípustného využití je do 30 % rozsahu každé lokality zvlášť

##### PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- umístění dvojdomků na základě odsouhlasené územní studie

- umístění přechodného bydlení typu kempu za předpokladu samostatného dopravního napojení

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

#### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- minimální velikost nově oddělených parcel je 800 m<sup>2</sup>
- velikost pozemku pro samostatné komerční objekty stejná
- u poloviny dvojdomků min. 600 m<sup>2</sup> (pouze na základě územní studie)

#### 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
- 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 BV 2 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
- *maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována*

## **RI – PLOCHY PRO REKREACI INDIVIDUÁLNÍ**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy pro individuální rekreační objekty (chaty, rekreační domky, chalupy)
- tábořiště a nepobytová rekreace

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- objekty a plochy pro dočasné ubytování, hotel, penzion, podniková zařízení
- využití objektů pro komerční vybavenost
- pozemní komunikace
- umístění stávajících staveb pro trvalé bydlení
- samozásobitelská pěstitelská činnost
- odstavování vozidel na vlastním, případně vyhrazeném pozemku

- podnikatelská činnost související nebo slučitelná s rekreační funkcí území
- plochy a zařízení pro sport
- dětské hřiště
- soukromá a veřejná zeleň
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítí

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- minimální velikost je 500-600 m<sup>2</sup>

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 8,0 m v nejvyšším bodě šikmých střech
- 6,5 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy pozemku včetně plochy doplňkových a hospodářských staveb

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 55 % plochy pozemku

#### **Upřesňující podmínky:**

- jsou povoleny stavební úpravy objektů, pokud dodrží výše jmenované limity
- parkování u komerčního využití objektů musí být vždy umístěno na pozemku
- stávající pozemky dále nedělit, nezahušťovat zástavbu

## **RH – PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI**

### **RH 1 – Golfový klub**

#### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro hromadnou rekreaci ve smyslu zajištění zázemí tj.:
  - sportovní zázemí – šatny, hygienické zázemí
  - stravování, občerstvení
  - odpočinkové a relaxační prostory
  - tréninkové plochy a zařízení
  - rehabilitační zařízení, fitcentrum
  - pobytové louky RN 1 a RN 2

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- půjčovna el. vozíků a jejich parkování
- obchody a služby spojené s provozem sportu a rekreace
- technické zázemí provozu včetně administrativy
- odpočinkové prostory, plochy a louky
- přechodné ubytování

- vedení tras inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- komunikace pěší, vozidlové, cyklistické
- odstavná a parkovací stání
- liniová a maloplošná zeleň
- vodní plochy
- čerpací stanice a trasy závlahové vody

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 2 podlaží a 1 suterén, max. výška objektu od terénu 10 m

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 50 % plochy lokality

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % - pobytové louky

#### **Upřesňující podmínky:**

- stavba může být obklopena zemními valy se zelení a může mít ozeleněnou pochozí střechu
- na střeše stavby je možné parkování
- stavba může svými pobytovými plochami zasáhnout nad plochu vodní VV 1/a, b
- pobytové louky budou nezastavitelné, ale je možné upravit jejich hranici a zmenšit jejich plochu ve prospěch golfového klubu a sousedních vodních nádrží až o 20 % plochy v součtu ploch RN 1 a RN 2
- pobytové louky mohou být využity pro hrací a sportovní prvky a drobné stavby altánů nebo hygienického vybavení (maximální plocha 1 prvku do 20 m<sup>2</sup>, výška do 4 m, max. využitelná plocha do 5 % ploch RN 1 a RN 2)

#### **RH 2 – Nástupní plocha cvičného odpaliště (golfová akademie)**

##### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plocha pro cvičné odpaliště a tréninkové plochy golfu ostatní
- zázemí pro cvičné odpaliště (sklad sportovních potřeb, výdej, příjem)
- půjčovna el. vozíků a jejich parkování
- hygienické zázemí pro uživatele

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technické zázemí půjčovny el. vozíků (nabíjení, prostory trafostanice, mytí a údržba)
- administrativní prostory pro zajištění tréninku a půjčovny el. vozíků i sportovních potřeb
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- místní účelové komunikace
- liniová a maloplošná zeleň

- čerpací stanice a trasy závlahové vody

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- denní občerstvení bez parkování osobní dopravy pokud nebude přesáhnout limit zastavení území včetně technického zázemí provozu

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- 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**

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 4,5 m od terénu

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 20 % plochy

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 70 % plochy lokality

#### **Upřesňující podmínky:**

- v území jsou povoleny terénní úpravy a výstavba herních prvků golfu
- objekt může být částečně nebo úplně zapuštěn pod zem
- objekt (stavba) může být obklopen zemními valy a násypy, které musí být ozeleněny
- objekt může mít ozeleněnou pochozí střechu nebo rovnou střechu
- doporučuje se objekt zakrýt pohledově od Kácova a druhého severního břehu Sázavy terénními ozeleněnými úpravami (zemním valem) nebo jiným vhodným způsobem

#### **RH 3 – Dům na půl cesty**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- občerstvení a odpočinková plocha pro návštěvníky golfu a turisty
- vyhlídková věž
- prodej drobných upomínkových předmětů (event. vstupenek na věž)
- hygienické zázemí návštěvníků

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- provozní zázemí občerstvení
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- maloplošná zeleň
- dětské hřiště do 100 m<sup>2</sup>

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- servisní zázemí pro hráče golfu, pokud prokáže provozovatel nebo investor jejich nutnost do 50 m<sup>2</sup> plochy

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě mimo spásání golfového hřiště ovce
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- 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:

- 500 m<sup>2</sup>

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- výška občerstvení max. 6,5 m
- výška hlavní vyhlídkové plošiny do 30 m

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- vzhledem k velikosti parcely a okolnímu využití ploch lze zastavět parcelu celou

#### **RH 71 – plocha pro vodní sporty a rekreaci**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pobytová plocha -pláž
- kotviště plavidel
- vodní zátoka Sázavy

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- občerstvení
- hygienické zázemí
- plocha pro manipulaci s loděmi a drobné opravy
- zeleň přírodní smíšená
- parkoviště a příjezdová komunikace
- nezbytné inženýrské sítě a zařízení

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě mimo spásání golfového hřiště ovce
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí
- v aktivní zóně Q100 nesmí být zřizováno trvalé oplocení, živé ploty a jiné podobné stabilní překážky

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MAXIMÁLNÍ CELKOVÁ VELIKOST PLOCHY:

- 1200-1500 m<sup>2</sup>

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 6 m nad rostlým terénem v nejvyšším bodě

**MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 300 m<sup>2</sup> (plochy občerstvení a hygienické zázemí)

**MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 30 % z celkové plochy

**Upřesňující podmínky:**

- rozdělení využití ploch v lokalitě je dáno přílohou č.2 Výrokové části - „, Schéma navrhované plochy pro vodní sporty

**RZ – PLOCHY PRO ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY****Podmínky využití plochy****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- samozásobitelská pěstitelská činnost
- plochy pro individuální rekreační objekty ( chaty, rekreační domky, zahradní domky)

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- odstavování vozidel na vlastním, případně vyhrazeném pozemku
- sportovní plochy a dětská hřiště
- pozemní komunikace
- technická infrastruktura
- tábořiště a nepobytová rekreace
- zeleň soukromá a veřejná

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- bytové domy
- sportovní stavby
- stavby pro ubytování
- stavby a zařízení pro drobou výrobu a řemeslnické dílny

**Podmínky prostorového uspořádání****MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- 350-400 m<sup>2</sup>

**MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových valbových nebo segmentových střech
- 6 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

**MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 25 % plochy pozemku včetně doplňkových staveb

**MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 65 % z celkové plochy



### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- zařízení pro školství a vzdělání včetně mateřské školy
- mimoškolní zařízení pro děti a mládež
- zařízení pro zdravotnictví a sociální péči (dům seniorů, pečovatelská služba)
- veřejná správa včetně obřadní síně
- záchranný bezpečnostní systém
- kulturní zařízení a prostory pro spolkovou činnost
- veřejně přístupné plochy s veřejnou zelení

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- zpevněné plochy
- komunikace pěší a vozidlové
- občanské vybavení ve formě malých komerčních zařízení (obchody, občerstvení, služby) do 100 m<sup>2</sup> provozní plochy
- parkovací a odstavné plochy
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích

Maximální rozsah přípustného využití je do 25 % rozsahu lokality.

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

- služební byty pouze při umístění staveb pro zdravotní a sociální péči, MŠ nebo správu městysu

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušící), zemědělské a průmyslové objekty
- nepovoluje se chov zvířat
- nepovolují se objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- územím nesmí vést žádné nadzemní sítě

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA JEDNOHO OBJEKTU:**

- max. 500 m<sup>2</sup> na úrovni 1. NP

#### **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 15 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových nebo segmentových střech
- 12 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

#### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 65 % z plochy každé lokality

#### **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 25 % z plochy každé lokality

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

- lokalita OV 72 je vyhrazena pro smuteční síň a veřejnou zeleň
- lokalita OV 1 je vyhrazena přednostně pro hasičskou zbrojnici
- lokalita OV 1 je vyhrazena přednostně pro hasičskou zbrojnici

- v lokalitě OV 1 se povoluje 1 objekt vyšší než 15 m pro hasičskou cvičnou věž (event. sušení hadic)
- objekty v obou lokalitách mohou být spojovány průchozími a provozními koridory, zastřešenými plochami

## **OM – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zařízení pro obchody (maloobchod)
- servisy, služby
- veřejné stravování
- ubytování
- administrativa
- veřejně přístupné plochy s veřejnou zelení

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- mateřská škola
- zdravotnická a sportovní zařízení včetně relaxačních a fitness center
- zařízení pro sociální péči
- zařízení a plochy pro kulturu a spolkovou činnost
- mimoškolní zařízení pro děti a mládež
- vodní plochy
- parkovací a odstavná stání
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích

Maximální rozsah přípustného využití je 50 % rozsahu lokality.

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušící), zemědělské a průmyslové objekty
- nepovoluje se chov zvířectva
- nepovoluje se trvalé bydlení
- územím nesmí vést žádné nadzemní sítě

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 400 m<sup>2</sup> pro všechny stavby mimo kulturních, kde může být plocha do 1 000 m<sup>2</sup>

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 12 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových nebo segmentových střech
- 9 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech
- v ploše OM 2 platí max. výška 9 m pro šikmé střechy a 7 m pro nejvyšší bod atiky plochých střech

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 60 % z plochy každé lokality

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 25 % z plochy každé lokality

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

- lokalita OM 2 je přednostně určena pro kynologický klub

## **OS – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- sportovní plochy pro rekreační a závodní sport
- hřiště včetně fotbalového
- šatny a klubovna
- tribuna
- komunikace pěší, cyklistické a vozidlové
- veřejná zeleň

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- rehabilitační a relaxační zařízení (fitness centrum, wellness centrum)
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienická zařízení, prostory pro techniku údržby)
- administrativní prostory a sklady pro sportovní činnost
- prodej a servis sportovních potřeb
- prostory pro občerstvení do 150 m<sup>2</sup> plochy
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- technické stavby na inženýrských sítích
- parkovací a odstavné plochy

Maximální rozsah přípustného využití je 25 % rozsahu lokality.

#### **PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

- ubytování správce – 1 bytová jednotka
- ubytování sportovců a návštěvníků s max. kapacitou 45 míst  
podmínkou je zajištění potřebné kapacity parkování a nepřekročení limitu 25 % využití území z celkové plochy lokality včetně přípustného využití

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušící), zemědělské a průmyslové objekty
- nepovoluje se chov zvířectva
- nepovoluje se trvalé bydlení
- územím nesmí vést žádné nadzemní sítě

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA JEDNOHO OBJEKTU:**

- max. 500 m<sup>2</sup> mimo objektu tribuny, kde je max. zastavěná plocha 1 000 m<sup>2</sup> jedné strany u hřiště

#### **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 18 m v nejvyšším bodě zastřešení tribuny, konstrukční prvky a umělé osvětlení do 24 m
- 12 m v nejvyšším bodě všechny ostatní objekty

#### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 75 % plochy lokalit včetně zpevněných ploch hřišť, z toho max. 30 % objekty

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 20 % plochy lokality

#### Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- využití sportovních ploch nesmí být dáno do provozu bez zajištění základní hygienické vybavenosti pro návštěvníky, příjezdové komunikace, odstavných a parkovacích ploch
- příjezdová komunikace z ul. Nádražní musí být obousměrná, dvoupruhová, opatřená po obou stranách chodníky (min. šířka 8 m)

### **OH – PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky pohřebišť

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související stavba a zařízení, např.: kaple, márnice, urnový háj, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce
- pěší cesty a veřejná zeleň
- vsypová a rozptylová louka

##### NEPŘÍPUSTNÉ:

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- stavby, zařízení a opatření musí být umístěovány či prováděny s ohledem na charakter vymezené plochy, dané jejím hlavním využitím
- pozemek hřbitova nesmí být zmenšován

#### **Upřesňující podmínky:**

je možné vyčlenit nově pouze plochy pro komunikace pěší a účelové, plochu pro přechodnou skládku odpadu a drobnou stavbu pro údržbu území (do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s max. výškou 4,5 m v nejvyšším bodě)  
inženýrské sítě jsou podmíněčně přípustné v zemi, v žádném případě nesmí narušit pietní plochy

### **SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v řadových rodinných domech, dvojdomkách a bytových soliterních domech typu viladomy s možným využitím přízemí pro umístění občanské vybavenosti
- soukromá zeleň zahrad

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- obchody, služby a servisy, sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky, administrativa do velikosti jednotky 120 m<sup>2</sup> s denním provozem a bez rušivých vlivů na své okolí
- komunikace pěší a vozidlové, parkoviště
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb

- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště, mohou být i rozšířeny na úkor obytné zástavby
- samostatné stavby občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální a zdravotní služby, zřízení pro výchovu a vzdělávání, veřejné stravování a ubytování ve formě penzionů) o maximální velikosti dvojdomek
- administrativní objekty velikosti 1 dvojdomek
- prostory pro maloobchod a místní služby, event. samostatné objekty do velikosti RD dle podmínek prostorového uspořádání
- mikroškolky pro děti předškolního věku
- liniová zeleň

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nerušící služby a řemeslná výroba, které mohou být pouze součástí objektu (ne jako samostatné stavby) a které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušící), zemědělské stavby a průmyslové objekty
- nepovoluje se chov drobného a hospodářského zvířectva

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- Řadový RD: 400 – 450 m<sup>2</sup>
- Dvojdomek: 550 – 600 m<sup>2</sup> na polovinu dvojdomek (oddělením parcely se nesmí stávající pozemek zmenšit pod 700 m<sup>2</sup>)
- Viladům: 900 – 1100 m<sup>2</sup>, (max. 8 bytových jednotek), oddělením nové parcely se nesmí stávající pozemek zmenšit pod 700 m<sup>2</sup>

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- RD a dvojdomek - max. 10 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu  
max. 8,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- Viladomy - max. 11,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu  
max. 10 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- RD a dvojdomek - 30 % plochy pozemku  
max. zastavěná plocha 250 m<sup>2</sup> pro 1 RD (150 m<sup>2</sup> pro polovinu dvojdomek)
- Viladomy - 40 % plochy pozemku  
max. zastavěná plocha 1 objektu je 300 m<sup>2</sup>

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- Řadové RD – min. 50 % plochy pozemku
- dvojdomek – min. 45 % plochy pozemku
- Viladomy – min. 40 % plochy pozemku

### **Upřesňující podmínky:**

- pokud budou prostory v RD nebo samostatné objekty využívány pro živnostenskou činnost a občanskou vybavenost, nesmí jakékoliv vlivy z této činnosti přesáhnout hranice pozemku, kterýmkoliv směrem (hluk, prach, emise, zápach, prašnost, umělé osvětlení atp.)
- doplňkové stavby nebo prostory se doporučuje přičleňovat k hlavní stavbě na pozemku včetně garáží

## **SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ**

### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- bydlení v solitérních rodinných domech a usedlostech včetně hospodářského zázemí
- soukromá zeleň - zahrady

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště realizované na úkor obytné zástavby
- součástí objektů a zástavby mohou být prostory a objekty občanské vybavenosti (maloobchod, služby, servisy, administrativa) do velikosti jedné stavby dle podmínek prostorového uspořádání
- součástí objektů nebo jako samostatné objekty mohou být také prostory pro veřejné stravování a ubytování do velikosti jedné stavby dle podmínek prostorového uspořádání
- stávající a nové objekty mohou být využity částečně nebo zcela pro sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky, správu území
- liniová zeleň

#### **PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

- drobná zemědělská výroba samostatně hospodařících zemědělců včetně chovu drobného zvířectva mimo živočišné výroby
- nerušící výroba a výrobní služby pouze s denním provozem
- řemeslná výroba

### **Podmínka:**

- všechny uvedené druhy využití nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- v těchto plochách nesmí být realizovány bytové domy
- nedovolují se výrobní a skladovací objekty
- nedovolují se zemědělské objekty živočišné výroby

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- 900 – 1000 m<sup>2</sup> v zastavěném území (platí pro nově oddělenou i původní nezastavěnou parcelu)

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 35 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektů celkem je 300 m<sup>2</sup>

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku u RD
- 45 % plochy pozemku u objektů a usedlostí kombinovaných (bydlení a usedlosti s hospodářským zázemím)
- 40 % plochy pozemku u objektů pro občanskou vybavenost, nerušící výrobu, služby a pro zemědělství, pokud jsou samostatnými objekty

### **SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – pro bydlení, pobytovou a individuální rekreaci**

#### **SR1 - plochy pro bydlení a pobytovou rekreaci**

##### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení pro pobytovou rekreaci dlouhodobého charakteru (dle vyhl. 501/2006 Sb., § 2, odst. c), bod 4) v bungalovech
- bydlení v RD
- zeleň liniová, maloplošná, částečně lesního typu (nízká, střední, vysoká)

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dětská hřiště
- *veřejná prostranství a veřejná zeleň*
- místní účelové komunikace
- parkovací stání residentů a návštěvníků
- *terénní úpravy a opěrné zdi*
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy
- obchod a občerstvení ve formě jednoho objektu velikosti jednoho bungalovu
- objekt pro údržbu a správu lokality včetně technického a skladového zázemí velikosti maximálně jednoho bungalovu
- pěší cesty a cyklostezky

##### NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby pro průmysl, *energetiku*, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě
- stavby a provoz drobné *a řemeslné* výroby, výrobních služeb a *velkoobchodu obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*
- vedení nadzemních inženýrských sítí

##### *PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:*

- *objekty komerční vybavenosti (obchody, služby, administrativa)*
- *objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální a zdravotní služby, zařízení pro výchovu a vzdělávání, veřejné stravování)*

##### *Podmínky:*

- *Parkovací stání musí být umístěna na pozemku stavby nebo v areálu golfu*

- Stavby musí být umístěny minimálně 25m od lesa
- Pozemky a stavby nesmí být z důvodu průchodnosti území oplocovány
- Musí být dodrženy všechny podmínky prostorového uspořádání staveb lokality

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 600 m<sup>2</sup> – objekty pro pobytovou rekreaci - bungalovy
- 900 m<sup>2</sup> – pro RD
- 1200 m<sup>2</sup> – pro samostatné objekty občanské a komerční vybavenosti

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

~~— 4,5 m od terénu s tolerancí + 1,0 m v případě nepříznivého terénu~~

- 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě objektu
- 5,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu v nejnižším bodě objektu

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

~~— 120 m<sup>2</sup> objekt + 30 m<sup>2</sup> terasa, celkově max. 35 % z plochy lokality~~

- 35 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu pro rekreaci - bungalov je 200 m<sup>2</sup>
- max. zastavěná plocha objektu RD je 150 m<sup>2</sup>
- max. zastavěná plocha pro samostatné nebytové objekty je 300 m<sup>2</sup>

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

~~— 50 % plochy lokality~~

- 50 % plochy pozemku u RD a objektu pro rekreaci - bungalov
- 30 % plochy pozemku u samostatných objektů občanské vybavenosti

#### **Upřesňující podmínky:**

~~— bungalovy budou přízemní~~

~~— bungalovy budou provedeny jako solitérní zástavba~~

~~— všechny komunikace v areálu musí být provedeny jako zpevněné~~

- bungalovy budou přízemní
- bungalovy a RD budou provedeny pouze jako solitérní zástavba
- všechny komunikace a parkovací stání v areálu musí být provedeny jako zpevněné, ale alespoň částečně propustné pro zasakování dešťových vod
- maximální rozsah přípustných staveb je do 40 % rozsahu hlavního využití
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb je do 20 % rozsahu hlavního využití
- lokalita musí zůstat průchodná, nesmí být oplocena mimo pozemků RD
- zástavba nesmí nevhodně zasáhnout do krajinného rázu údolí Sázavy
- pro trvalé bydlení v RD musí být vždy zpracována studie vyhodnocení hluku z provozu a údržby golfového hřiště včetně případných opatření

### **SR2 - plochy pro individuální rekreaci a bydlení**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky a objekty individuální rekreace
- bydlení v RD



#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- zeleň liniová a maloplošná
- dětská hřiště
- systém dopravy bude řešen jako obytná zóna
- místní účelové komunikace
- parkovací stání residentů a návštěvníků
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy
- obchod a občerstvení ve formě jednoho objektu velikosti jednoho RD
- pěší cesty a cyklostezky

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- 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**

- v lokalitě je povolena pouze solitérní zástavba RD nebo chat

#### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCEL:**

- rekreační objekty min. 500 m<sup>2</sup> mimo již zkolaudované stavby
- rodinné domy min. 1 000 m<sup>2</sup>, je povoleno slučování stávajících parcel bez územní studie nebo regulačního plánu

#### **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 8 m od terénu

#### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 25 % plochy parcely

#### **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 60 % plochy parcely

#### **Upřesňující podmínky:**

- objekty budou přízemní s využitým podkrovím
- všechny komunikace v areálu musí být provedeny jako zpevněné

## **DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky pozemních komunikací
- pozemky parkovišť pro osobní auta
- pěší a turistické cesty

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- liniová, izolační a doprovodná zeleň
- pěší cesty a cyklotrasy
- terénní úpravy
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- odstavňá a parkovací stání na komunikacích
- doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na dopravní infrastrukturu (např. mostky, propustky, opěrné stěny atp.)

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- na plochách dopravní infrastruktury jako monofunkční ploše nejsou povoleny žádné jiné stavby ani jiné funkční využití

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- velikost parcel může být upřesněna v rámci územního řízení a potřebných přilehlých terénních úprav či jiných prvků
- šířka komunikací typu C je 13m s oboustrannou zelení
- šířka komunikací typu C(obslužná), je 11m s jednostrannou zelení a 12 m s oboustrannou zelení
- minimální šířka komunikací obousměrných je 8,0 m, jednosměrných je 6,5 m
- komunikace všech druhů nesmí být oplocovány
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být u komunikací umístovány reklamy

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

- plochy parkování DS 1 a DS 2 musí být doplněny izolační zeleně od obytné zástavby BI v minimální šířce 20 m, ve které mohou být případně umístěny protihlukové stěny
- minimální plocha liniové a doprovodné zeleně na plochách DS 1 a DS 2 je 30 % plochy
- odvodnění ploch parkovišť a komunikací DS 1, DS 2 DS71, DS72, DS73, DS74, DS75 musí být opatřeno lapačem ropných látek a nečistot; voda může být využita pro závlahy golfového hřiště
- napojení komunikace DS 4 (lokality BI 1) na silnici 3/3369 může být místně upraveno dle podrobnější dokumentace návrhu úpravy komunikace DS 11
- komunikace DS 6 může být jednosměrná (lokality Bi 2)
- komunikace DS 3 musí být dlážděná z hlediska urbanistického a architektonického řešení ploch RH 1 a SR 1
- plochy parkování a komunikace DS71, DS72, DS73, DS74 musí být upřesněny územní studií
- pěší a turistická cesta DS 11 nesmí být asfaltová nebo dlážděná, navrhuje se jako mlatová
- konkrétní návrhy dopravních staveb řešit hlukovou situací s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších stávajících chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov

### **DZ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- železniční**

#### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky železnice – obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.

- pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu ( zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy)

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- související technická a dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím nebo s ním neslučitelné

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Upřesňující podmínky pro lokality:

- pro DZ71 bude celková plocha max. 700 m<sup>2</sup>,  
celková zastavěná plocha přístřešku zastávky - max. 20 m<sup>2</sup>  
maximální výška objektu přístřešku – 4 m

### **Ti – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy technické infrastruktury a staveb na nich - ČOV, čerpací stanice, vodojem, trafostanice

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- vedení inženýrských sítí
- účelové komunikace a parkovací plochy pro údržbu a obsluhu
- pěší cesty a cyklotrasy
- terénní úpravy
- zeleň izolační a maloplošná
- doplňkové vybavení pro pracovníky a provoz (typu šatna, hygienické zázemí, administrativa, sklad náhradních dílů)

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- jakékoliv stavby pro průmysl, sklady a zemědělství
- chov zvířat v jakékoliv formě
- samostatné hospodářské objekty nebo zázemí údržby území
- stavby a provoz drobné výroby, výrobních služeb a obchody nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- žádné stavby pro ubytování
- vedení nadzemních inženýrských sítí
- stavby nesmí být provedeny jako plechové haly s plechovými střechami

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- Ti 1 čerpací stanice závlahových vod – 300 m<sup>2</sup>
- Ti 2 čistírna odpadních vod pro RH 1 (golfový klub) a SR 1 (areál pobytové rekreace) – 1 800 m<sup>2</sup>
- Ti 3 vodojem Zliv s oplocením, 1. pásmo ochrany – 900 m<sup>2</sup>
- Ti 4 rozšíření ČOV Kácov – 2 000 m<sup>2</sup>

#### **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 6 m v nejvyšším bodě nad terénem

**MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 60 % plochy pozemku

**MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 25 % plochy pozemku

**Upřesňující podmínky:**

- plochy zeleně a výsadba musí být hotovy nejpozději při kolaudaci staveb

**Ti – PLOCHY TECHNICKÉ SPECIFICKÉ – centrum údržby území a golfu – Ti 5****Podmínky využití plochy****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- kanceláře a šatny správy a údržby golfu
- sklady a garáže údržby
- zpevněné plochy
- čerpací stanice závlahové vody

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- izolační a maloplošná zeleň
- údržbářské a opravárenské dílny údržby golfu a území
- odstavné a parkovací stání techniky údržby a osobních automobilů
- sklady hnojiv a osiva
- čerpací stanice pro potřebu provozu údržby (bez prodeje)

**NEPŘÍPUSTNÉ:**

- jakékoliv jiné využití pro výrobu, služby, sklady, zemědělství, občanskou nebo obytnou zástavbu
- chov drobného nebo hospodářského zvířectva mimo chovu ovcí pro spásání golfového hřiště

**Podmínky prostorového uspořádání****MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- 7 500 m<sup>2</sup>

**MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 8 m nad terénem v nejvyšším bodě stavby

**MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 40 % plochy pozemku

**MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 20 % plochy pozemku

**Upřesňující podmínky využití:**

- stávající ČOV bude rekonstruována dle vydaného stavebního povolení na kapacitu 1 300 EO; pokud bude potřebné rozšířit kapacitu ČOV nad 1 300 EO, musí být tento záměr předložen orgánu ochrany přírody a krajiny ke stanovisku dle § 45, odst. 1 zákona č. 114/92 Sb.
- na území je nutná demolice stávajících objektů a asanace území, využitelné části budou ponechány

- zastavěná plocha jednoho objektu nesmí přesáhnout 750 m<sup>2</sup>
- pro novou zástavbu volit z důvodu návaznosti na zástavbu Zlivi přírodní materiály (dřevo, kámen, omítky, sklo), nesmí být použity plechová opláštění a plechové střechy
- střechy by měly být ve spádu 25° - 40° se skládanou krytinou, u zachovaných částí staveb stávající sklon střech mohou být ponechány

## **VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy pro lehký průmysl
- řemeslná výroba
- výrobní i nevýrobní služby

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- potravinářská výroba
- administrativa,
- sklady související s hlavním nebo přípustným využitím
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, údržbářské dílny aj.)
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy a retenční nádrže
- komunikace pěší a vozidlové
- doprovodná a izolační zeleň

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- stavby pro bydlení a rekreaci
- sportovní plochy
- občanská vybavenost veřejné infrastruktury

#### PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- sběrný nebo technický dvůr obce
- opravy těžké techniky
- parkoviště silniční a zemědělské techniky
- stavby a zařízení pro rostlinnou živočišnou výrobu

### **Podmínka:**

- uvedené činnosti nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, imise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### MAXIMÁLNÍ VELIKOST ZASTAVĚNÉ PLOCHY JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 1000 m<sup>2</sup>

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9 m v nejvyšším bodě tvarových střech
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 40 % plochy každé oddělené části území

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 40 % plochy každé oddělené části území

#### **Upřesňující podmínky:**

- pro stavby a plochy musí být zajištěno zasakování vod v dané lokalitě nebo retence dešťových vod a jejich odvod
- stavby a jejich provoz včetně dopravy nesmí zatížit obytnou zástavbu nadměrným hlukem a emisemi
- součástí uvedení stavby do provozu musí být hotové úpravy komunikací, parkovišť a vnitřních zelených ploch
- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmínečně přípustného využití je do 30 % plochy lokality
- na pozemku může být více objektů spojených přízemními chodbami nebo koridory

### **VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy malovýroby (zakázkové a řemeslné výroby)
- výrobní služby
- servisy a opravárenství
- velkoobchod, maloobchod – sklady
- sklady spojené s přímou distribucí a prodejem
- zeleň ochranná a izolační

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- administrativa
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, údržbářské dílny aj.)
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy a retenční nádrže
- komunikace pěší a vozidlové

Maximální celkový rozsah přípustného využití je do 25 % plochy rozsahu každé lokality zvlášť.

##### PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- bydlení majitelů a ubytování zaměstnanců pouze za podmínky splnění hygienických limitů (hluk, prašnost atp.)

##### NEPŘÍPUSTNÉ:

- stavby pro bydlení a rekreaci
- sportovní plochy
- občanská vybavenost veřejné infrastruktury

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MAXIMÁLNÍ VELIKOST ZASTAVĚNÉ PLOCHY JEDNOHO OBJEKTU:

- max. 750 m<sup>2</sup>

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9 m v nejvyšším bodě tvarových střech
- 7 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 45 % plochy každé oddělené části území

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 40 % plochy každé oddělené části území

#### Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- pro stavby a plochy musí být zajištěno zasakování vod v dané lokalitě nebo retence dešťových vod a jejich odvod
- stavby a jejich provoz včetně dopravy nesmí zatížit obytnou zástavbu nadměrným hlukem a emisemi
- součástí uvedení stavby do provozu musí být hotové úpravy komunikací, parkovišť a vnitřních zelených ploch

## **VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vodní nádrže a stavby zemědělské výroby - rybářství

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace místní a účelové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- zázemí zemědělské výroby (šatny a hygienické zázemí, administrativní prostory, prostory údržby, garáže a plochy pro parkování zemědělské techniky a její údržbu)
- plochy a zařízení pro agroturistiku
- přidružená činnost zemědělské výroby
- sklady zemědělských plodin a výrobků včetně prodeje
- ochranná a izolační zeleň

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- neurčuje se, bude upřesněna dle funkce a rozsahu potřeb
- max. plocha celková je 1,5 ha

#### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 10 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 8,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 10 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 250 m<sup>2</sup>

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 10 % plochy pozemku

### **Upřesňující podmínky:**

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory

## **VS – PLOCHY VÝROBNÍ SMÍŠENÉ**

### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- lehká průmyslová výroba
- zemědělská výroba a skladování
- potravinářská výroba
- sklady a prodejní sklady
- servisy a opravárenství
- stavebnictví
- sběrný dvůr tříděného a nebezpečného odpadu
- zeleň ochranná a izolační

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- komerční občanská vybavenost a služby
- drobná výroba a řemeslná výroba
- administrativa
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, údržbářské dílny aj.)
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- vodní plochy a retenční nádrže
- komunikace pěší a vozidlové

Maximální celkový rozsah přípustného využití je do 40 % plochy rozsahu lokality.

#### **PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

- bydlení majitelů a ubytování zaměstnanců pouze za podmínky splnění hygienických limitů (hluk, prašnost atp.)

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- chemický průmysl
- stavby pro bydlení a rekreaci
- sportovní plochy
- občanská vybavenost veřejné infrastruktury

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### **MAXIMÁLNÍ VELIKOST ZASTAVĚNÉ PLOCHY JEDNOHO OBJEKTU:**

- max. 1 000 m<sup>2</sup>

#### **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:**

- 11 m v nejvyšším bodě tvarových střech
- 9 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

#### **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- 40 % plochy každé oddělené části území



#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 40 % plochy každé oddělené části území

#### Upřesňující podmínky:

- umístování všech staveb a zařízení je v lokalitě VS 1 podmíněno průkazem splnění hlukových a imisních limitů k hranicím navazujících chráněných prostor ploch pro bydlení v územním řízení
- pro stavby a plochy musí být zajištěno zasakování vod v dané lokalitě nebo retence dešťových vod a jejich odvod
- celá lokalita musí být oddělena od obytných ploch pásem izolační zeleně ZO 2, složené z husté výsadby nízké, střední a vysoké zeleně, v které bude event. možné umístit pevné protihlukové zábrany;  
podmínkou ve vydaném stavebním povolení musí být vyhrazená plocha pro tuto zeleň a realizace této zeleně před uvedením stavby do provozu
- součástí uvedení do provozu jednotlivých částí lokality musí být hotové úpravy komunikací, parkovišť a vnitřních ploch zeleně
- umístování všech staveb a zařízení v lokalitě VS 1 je podmíněno průkazem splnění hlukových a imisních limitů na hranici navazujících ploch pro bydlení; vyhodnocení, případné návrhy opatření a jejich provedení hradí stavebník

### **PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- pěší a cyklistické cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- zpevněné plochy shromažďovací
- místní účelové komunikace

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy zeleně veřejně přístupné
- odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích a trasy inženýrských sítí
- veřejná hygienická zařízení
- informační prvky a dopravní zařízení

##### NEPŘÍPUSTNÉ:

- veřejná prostranství nesmí být nijak zastavována, nesmí být jinak funkčně využívána než je dáno hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MINIMÁLNÍ VELIKOSTI PARCEL:

- PV 4 - 1 200 m<sup>2</sup>
- PV 71 – 2100 m<sup>2</sup>
- PV 72 – 1700 m<sup>2</sup>
- PV 73 – 700 m<sup>2</sup>
- PV 74 – 2200 m<sup>2</sup>

##### MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU A ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. výška 3,5 m u drobných objektů, informačních systémů a mobiliáře
- max. zastavěná plocha hygienického zařízení 10 m<sup>2</sup>

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- zpevněná plocha může být max. 40 % včetně dětských hřišť

#### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy

#### **Upřesňující podmínky:**

- veřejná prostranství musí být navržena vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář, event. dětské hřiště atp.)
- součástí ploch veřejných prostranství musí být veřejné osvětlení, likvidace dešťových vod a veřejný rozhlas
- veřejná prostranství musí být kolaudována vždy nejpozději s komunikací, u které se nachází
- na ploše PV74 je možné realizovat informační centrum s výškou do 3,5 m a zastavěnou plochou do 20 m<sup>2</sup>

### **ZV, ZO – PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ, PARKY A IZOLAČNÍ ZELEŇ**

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy parků a parkové zeleně
- veřejná zeleň na veřejných prostranstvích
- doprovodná a liniová zeleň v zastavěném a zastavitelném území
- vodní plochy
- hygienické zařízení do 10 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy s max. výškou 3,5 m
- ochranná zeleň – ZO

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cykloturistické trasy
- dětská hřiště
- městský mobiliář
- zařízení místního informačního systému
- vedení inženýrských sítí pod zemí
- technické stavby na inženýrských sítích

Maximální celkový rozsah ploch a staveb přípustného využití je do 15 %.

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- odstavná a parkovací stání hromadné dopravy a pro parkování aut imobilních občanů; podmínkou je souhlas zastupitelstva městyse

##### NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakákoliv zástavba obytná, občanská nebo výrobní včetně ploch a staveb pro údržbu území
- zákaz chovu zvířectva
- zákaz využívání území pro hospodářskou a prodejní činnost

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- do 15 % plochy každé lokality včetně ploch podmíněčně přípustných

##### MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 85 % v každé lokalitě

### **Upřesňující podmínky:**

- v plochách ZO nesmí být umístována dětská hřiště, městský mobiliář a hygienická zařízení
- v ploše ZV 2 bude upraveno vyhlídkové místo na Zliv a údolí Sázavy
- v záplavovém území plochy ZV 2 nebudou umístována hygienická zařízení, dětská hřiště, informační systémy a parkoviště
- cesty nebudou prováděny jako asfaltové nebo ze zámkové betonové dlažby, ale jako mlatové nebo z kostek
- plocha ZV 4 je plochou obnovy okolí kulturní nemovité památky a návrh úprav a osázení musí být schválen dotčeným orgánem památkové ochrany
- nová výsadba parkové zeleně (ZV) může být jen z 30 – 50 % z domácích dřevin, zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd; původní domácí dřeviny by měly být převážně kosterní
- plochy izolační zeleně budou vysazovány jako kompaktní bariéry souvislé zeleně, víceetážové s dominantním postavením střední zeleně, doplněné vysokou zelení (rychle rostoucí a kosterní); budou použity vesměs dřeviny domácí, geograficky původní

## **ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

### **Podmínky využití plochy**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- vyhrazená zeleň v zastavitelném území s přístupem veřejnosti - arboretum
- soukromá zeleň v sídle, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- vodní plochy
- oplocení
- nezbytné zdi a terénní úpravy
- odstavná a parkovací stání
- nezbytné technické sítě a zařízení
- nezbytné hygienické a provozní vybavení ( provozní objekt)

#### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- jakákoliv zástavba obytná, občanská nebo výrobní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod, nesmí být zmenšeny pod 85 % ploch nezastavěných celé lokality
- na ploše ZS 71 může být pouze jeden provozní objekt o max. zastavěné ploše do 100 m<sup>2</sup>, s výškou max. 6,0 m v nejvyšším bodě stavby

### **Upřesňující podmínky:**

- v lokalitě ZS71 jsou přípustné: pěší a in-line stezky, dětská hřiště, městský mobiliář, zařízení místního informačního systému, vedení inženýrských sítí pod zemí
- Maximální celkový rozsah ploch a staveb přípustného využití pro ZS71 je do 15 %

## **VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vodních nádrží a vodních toků s funkcí retenční a okrasnou

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vodohospodářské stavby a vodní díla
- terénní úpravy a plochy golfového hřiště
- trasy vedení závlahových vod a čerpací stanice
- doplnění ploch břehů mokřady, pokrývnými dřevinami (byliny), keři a vysokou zelení
- umožnění přístupu pro údržbu
- využití vodních prvků pro hru golfu
- doplnění nádrží různými okrasnými vodními prvky

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- plochy vodní a vodohospodářské jsou spolu s břehovými porosty monofunkční plochou, jakékoliv stavby nebo jiné využití jsou nepřípustné

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- velikost vodních ploch a délka toků budou upřesněny v dokumentaci pro územní řízení
- jednotlivé vodní plochy lze členit na větší počet menších ploch s doplněním břehových porostů a mokřadů
- minimální využití pozemků pro vodní plochy je 30 %
- oplocování nebo parkování na těchto plochách je zásadně vyloučeno

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

- plochy VV 1 nebo její části mohou být doplněny dřevěnými mosty, pochozími palubami a chodníky nad vodními plochami
- nad plochu VV 1 může zasahovat stavební část objektu golfového klubu, např. terasa
- mezi retenční nádrží VV 3 a vodními plochami VV 4 a VV 5 může být provedeno nové koryto potoku
- plocha retenční nádrže VV 2 a plocha VV 1 nebo její části mohou být propojeny novými koryty vodních toků
- plocha hlavní retenční nádrže VV 2 bude rozdělena na část se stálou hladinou vody a na část s pohyblivou hladinou vody
- plocha retenční nádrže VV 2 bude mít pohyblivou výšku hladiny vody, hladina bude mechanicky zakryta
- vodní nádrže VV 7, VV 8 a VV 9 nebudou napojeny na systém doplňování vody, budou pouze jako dosud dešťové s pohyblivou hladinou vody
- plocha zátoky VV71 nesmí negativně ovlivnit stávající ochranu před povodněmi, a bude realizována s přizpůsobením pro případ povodně, max. plocha zátoky 500 m<sup>2</sup>

## **NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty in-line dráhy, cyklostezky, hipostežky
- technická infrastruktura
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně (segregační) zeleně ZO
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES
- využití zemědělského půdního fondu pro pobytové louky RN 1, RN 2 s herními a sportovními prvky, dětským hřištěm, městským mobiliářem a přístřešky do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s výškou max. 4 m; všechna tato zařízení a vybavení mohou být zřízeny v max. rozsahu do 10 % z každé plochy lokality

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- parkování pouze zemědělské techniky na vlastním pozemku
- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny
- hospodaření na plochách ÚSES a VKP dle režimu ÚSES a VKP viz kap. E.2. a E.3.
- nejsou povoleny stavby a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů dle § 18, odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. v plném znění
- změna kultury z orné půdy na pastviny a naopak mimo prostory VKP a ÚSES jsou povoleny

### **NL - PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ**

#### **Podmínky využití plochy**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky určené k plnění funkce lesa

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability - biokoridory
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. 1 b) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle § 18, odst. 5, zákona č. 183/206 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby pouze mimo stromové porosty

##### **NEPŘÍPUSTNÉ:**

- jiné než hlavní a přípustné využití území, činnosti a stavby

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES
- výsadba nových lesů NL musí zásadně vycházet z původní skladby stromů v území a musí být v souladu s lesním hospodářským plánem

## **NL-R - PLOCHY LESNÍ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ – REKREAČNÍ**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy pozemků určených k plnění funkce lesa

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zeleň ploch územního systému ekologické stability
- komunikace účelové
- pěší a cyklistické stezky, turistické a naučné stezky
- sportovní zařízení pro děti a dospělé – venkovní fitness
- drobné stavby pro rekreaci a oddech (altány)
- informační centrum
- dětská hřiště
- plochy pro míčové hry, frisbee
- městský mobiliář (lavičky, stoly, koše)
- pobytové, cvičební a relaxační louky
- výstavní plochy dřevěných soch a přírodních prvků
- vodní prvky a nádrže
- upravené vyhlídky do kraje
- vedení sítí technické infrastruktury
- technické stavby na inženýrských sítích

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- hospodaření na plochách ÚSES a nadregionálního biokoridoru K 78 podléhá režimu ÚSES (viz kap. E.2. a E.3.)

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- plochy lesní zvláštního určení jsou monofunkční plochy a proto na nich není dovoleno žádné jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném a podmíněčně přípustném využití

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
  - max. plocha do 25 m<sup>2</sup> při nemožnosti sdružování ploch
  - max. výška zástavby 3,5 m
  - materiály staveb zásadně jen přírodní – kámen, dřevo, sklo

## **NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ**

### **Podmínky využití plochy**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- přírodní zeleň ploch územního systému ekologické stability (ÚSES) a významných krajinných prvků (VKP)
- vodní toky a plochy
- ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K 78 „údolí Sázavy“

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu, občanskou vybavenost, sport
- změny kultur výsadby

#### PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa
- související technická infrastruktura
- umístění informačních a naučných systémů

#### **Podmínka:**

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím

### **NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

- NSp – plochy přírodní
- NSpz – plochy přírodní a zemědělské
- NSpv – plochy přírodní a vodohospodářské

#### **Podmínky využití plochy**

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- nezastavitelné polyfunkční plochy – přírodní, zemědělské, vodohospodářské
- zeleň nízká, střední a vysoká
- území přírodního prostředí určené pro biocentra, biokoridory a VKP

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- přirozené louky nebo trvalé travní porosty (zemědělská produkce)
- náletová zeleň, keřové porosty, meze
- břehové porosty, mokřady
- pozemky plnící funkci lesa (rozrostlé lesy)
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitery
- nová zeleň ploch územního systému ekologické stability, VKP a nových biotopů
- komunikace účelové (polní a lesní cesty)
- komunikace pěší a cyklostezky, turistické a naučené stezky
- pobytové louky
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb
- vodní plochy
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích – vodojem pitné vody
- informační centra
- kryté drobné stavby pro oddech a rekreaci

##### PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- výsadba sadů a vinic pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny (max. rozsah 7 % plochy golfového hřiště)
- v údolí Čestínského potoka může být na pozemcích p.č. 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673 vybudována nová vodní nádrž za podmínek:
  - přírodní vodní plocha s neintenzivním chovem ryb

- koupání bude povoleno
- břehy budou osázeny odpovídajícími břehovými porosty
- podél celého obvodu bude ponecháno manipulační pásmo šířky 8 m
- jedná se o podmíněčně přípustnou stavbu, její rozsah, technické řešení a provedení osázení zeleně plně podléhá odboru ochrany životního prostředí Kutná Hora

Maximální celkový rozsah přípustného využití včetně drobných staveb do 25 % hlavního využití.

#### NEPŘÍPUSTNÉ:

- jakékoliv stavby a funkční využití ploch pro výrobu, skladování, průmysl, servisy a opravy, bydlení jakéhokoliv typu a dopravu motorovou

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
  - max. plocha do 25 m<sup>2</sup> při nemožnosti sdružování ploch
  - max. výška zástavby 3,5 m
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace, vesměs domácí dřeviny geograficky původní, přednostně volit druhy medonosné
- nová výsadba bude prováděna ve více menších skupinách nebo jako meze, ne celoplošně
- při výsadbě zajistit podpůrnou výsadbu pro hnízdění a migraci (bylinné či křovinné pasy, doplnění porostů mezí nebo nové meze)

### **RG – PLOCHY ZELENĚ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – golfové hřiště – RG 1 až RG 9**

#### **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, soliterní 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 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

## G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle § 170 a § 101 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění) jsou vyznačeny jako:

### a) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

WT – technické koridory (společné trasy dopravy a technických sítí)

WD – koridory pro dopravu

WTI – koridory pro technickou infrastrukturu

#### WT - TECHNICKÉ KORIDORY – k.ú. KÁCOV

Označení	Využití
WT1 – DS3	Hlavní účelová komunikace pro golfové hřiště a inženýrské sítě
WT2 – DS4	Hlavní účelová komunikace pro golfové hřiště a inženýrské sítě
WT3 – DS5	Účelová komunikace pro plochu BI3 včetně inženýrských sítí
WT4 – DS6	Účelová komunikace pro plochu BI2 včetně inženýrských sítí
WT4 – DS12	Pěší chodník a vedení inženýrských sítí mezi Zvolí a Malou stranou
WT6	Úprava účelové komunikace a inženýrské sítě
WT7	Přechod Sázavy a trasa kanalizačního a vodovodního přivaděče do kácova
WT9 – DS71	Systém hlavních komunikací a vedení inženýrských sítí v zastavěném území Kácova (Farářství)
WT10 – DS72	Systém hlavních komunikací a vedení inženýrských sítí v zastavěném území Kácova (Nad vysokou mezí)

#### WD - DOPRAVA – k.ú. KÁCOV

Označení	Využití
WD1 – DS1	Záchytné parkoviště
WD2 – DS2	Záchytné parkoviště
WD3 – DS11	Úprava komunikace 3/3369
WD4 – DS10	Pěší cesty, turistické a naučné stezky
WD7	Nový most přes Sázavu
WD8	Rozšíření komunikace k Farářství
WD9 – DS7	Komunikace k ČOV golf
WD10 – DS13	Polní cesta Na vejrovkách
WD11- DS73	Parkoviště návštěvníků hřbitova
WD12- DS74	Parkoviště centrum
WD13- DZ71	Železniční zastávka „Kácov- Lenka“ včetně přechodu přes trať

## WTi - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – k.ú. KÁCOV

Označení	Využití
WTi1	Přivaděč pitné vody, vodojem
WTi2	Zásobovací řád
<del>WTi3</del>	<del>Přeložka vedení VN 22kV u Zlivu včetně trafostanic</del>
WTi4	Přeložka vedení VN 22kV pro Malou Stranu včetně trafostanic
WTi5	ČOV pro golfové hřiště včetně přepadu a odvodu vyčištěných vod
WTi6	Sběrač splaškové kanalizace a přívod vody
WTi7	Rozšíření ČOV Kácov
WTi8	Přeložka vedení VN 22kV pro severní část Kácova
WTi9	Trafostanice TS/26
WTi10	Trafostanice TS/27
WTi14	Trafostanice TS/15 včetně přívodní trasy
<del>WTi15</del>	<del>Trafostanice TS/19 včetně přívodní trasy</del>
<del>WTi16</del>	<del>Trafostanice TS/18</del>
WTi17	Trafostanice TS/17
<del>WTi18</del>	<del>Trafostanice TS/20</del>
WTi19	Trafostanice TS/21 včetně přívodní trasy
WTi20	AT – Automatická tlaková stanice – pitná voda
WTi21	AT – Automatická tlaková stanice – pitná voda
WTi22	Kanalizace splašková tlaková
WTi23	Trafostanice TS/28
WTi24	Trafostanice TS/29
WTi25	Trafostanice TS/30
WTi26	Trafostanice TS/31
WTi27	Trafostanice TS/32

### b) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

WR – vodní hospodářství jako opatření k retenci vod na území k.ú. Kácov  
WU – územní systém ekologické stability (lokální)

### WR - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – RETENCE VOD V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ k.ú. KÁCOV

Označení	číslo	Využití
WR1	TI1	Přivaděč retenčních vod včetně čerpacího místa TI1
WR2	VV2	Vodní nádrž
WR3	VV1	Retenční nádrž
WR4	VV5	Vodní nádrž
WR5	VV4	Vodní nádrž
WR6	VV3	Retenční nádrž
WR7	VV6	Vodní nádrž
WR8	VV7	Vodní nádrž
WR9	VV8	Vodní nádrž
WR10	VV9	Vodní nádrž

## WU - LOKÁLNÍ BIOCENTRA (LBC) – k.ú. KÁCOV

Označení	číslo	Název
WU 17	LBC 2	Na stínadlech
WU 18	LBC 4	Zámostí
WU 19	LBC 6	U hřbitova
WU 20	LBC 8	V rybníčkách
WU 21	LBC 10	Malá Strana
WU 22	LBC 12	Sázava –Na bradlech
WU 23	LBC 16	Na hrádku
WU 24	LBC 18	Pod splávkem
WU 25	LBC 20	Nad jezem
WU 26	LBC 22	Babí důl
WU 27	LBC 51	Babiččino údolí
WU 28	LBC 53	Klenka
WU 29	LBC 59	Kácov
WU 30	LBC 62	Na výrovkách

## WU - LOKÁLNÍ BIODORIDORY(LBK) – k.ú. KÁCOV

Označení	číslo	Poloha mezi biocentry LBC
WU 1	LBK 3	LBC 2 – LBC 4
WU 2	LBK 5	LBC 4 – LBC 6
WU 3	LBK 7	LBC 6 – LBC 8
WU 4	LBK 9	LBC 8 – LBC 10
WU 5	LBK 11	LBC 10 – LBC 12
WU 6	LBK 13	LBC 12 – LBC 16
WU 7	LBK 17	LBC 16 – LBC 18
WU 8	LBK 19	LBC 18– LBC 20
WU 9	LBK 45	LBC 2– LBK 46
WU 10	LBK 46	LBK 45– LBC 12
WU 11	LBK 55	LBC 53– k.ú.Řendějov
WU 12	LBK 57	LBC 59–LBC 51
WU 13	LBK 58	LBC 51– k.ú.Polipsy
WU 14	LBK 60	LBK 9– LBC 59
WU 15	LBK 61	LBC 18– LBC 62
WU 16	LBK 63	LBC 62– LBC 22

## H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práve (dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění) jsou vyznačeny jako:

PV – plochy veřejných prostranství

PO – plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury

PK – opatření k ochraně kulturního dědictví – obnova veřejné zeleně jižně od nemovité kulturní památky – zámek Kácov

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ NA k.ú. KÁCOV – PV, PO, PK

Označení	Využití	Parcely č.
PV4	Veřejné prostranství	2549
PO1	Hasičská zbrojnice OV1	2153/1, 2153/4
PK1	Obnova veřejné zeleně ZV4	24
PV71	Veřejné prostranství	2218
PV72	Veřejné prostranství	2223
PV73	Veřejné prostranství	2229,2230
PV74	Veřejné prostranství	2195,2196,2197
PO4	Školství, zdravotnictví, sociální služby OV71	2194,2195
PO5	Smuteční síň OV72	2175,2176,2177,2178,2179,2180
PO6	Plocha pro vodní sporty (RH71)	2503/1,2504/1,2501,2502

- Předkupní právo bude vloženo do katastru ve prospěch obce Kácov, všechny pozemky jsou na katastrálním území Kácov.

### I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ Změny ~~č.7~~ č.9. ÚPO Kácov

#### 1. VÝROKOVÁ ČÁST změny ~~č.7~~ č.9 ÚPO Kácov

1.1.	TEXTOVÁ ČÁST .....	<del>33</del> 7 stran
	GRAFICKÁ ČÁST	
1.2.	Základní členění území 1 : 5 000 .....	4 5 FA4
1.3.	Hlavní výkres 1 : 5 000 .....	4 5 FA4
<del>1.4.</del>	<del>Doprava 1 : 5 000 .....</del>	<del>4 FA4</del>
<del>1.5.</del>	<del>Vodní hospodářství 1 : 5 000 .....</del>	<del>4 FA4</del>
<del>1.6.</del>	<del>Energetika a spoje 1 : 5 000 .....</del>	<del>4 FA4</del>
<del>1.7.</del>	<del>Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000 .....</del>	<del>4 FA4</del>
<del>1.8.</del>	<del>Etapizace a vymezení územních studií 1 : 5 000.....</del>	<del>4 FA4</del>
1.4.	Etapizace a vymezení územních studií 1 : 5 000.....	5 FA4

#### 2. ODŮVODNĚNÍ změny ~~č.7~~ č.9 ÚPO Kácov

	TEXTOVÁ ČÁST .....	41 42 stran
	GRAFICKÁ ČÁST	
2.1.	Koordinační výkres 1 : 5 000 .....	15 FA4
2.2.	Výkres záborů ZPF a PUPFL 1 : 5 000 .....	4 5 FA4

## ČÁST 2

### A) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ REZERV

~~————~~ **Změna č. 7 vymezuje** *Je vymezena* územní rezerva pro plochu VD-R – plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (pozemky p.č. 2413, 2414, 2415, 2516, 2417, 2418 a 2927 k.ú. Kácov).

Územní rezerva je prostorově vymezena a zakreslena *v grafické části výkresu č. 1.3 Hlavní výkres*. Její možné budoucí využití je podmíněno naplněním všech ploch pro výrobu a skladování VL, VD a VS. Předpokládané využití je předběžné s podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím typu VD, důležité je stanovení výšky zástavby z hlediska zásahu do krajinného rázu.

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

**Změna č. 7 ÚPO stanovuje**

- Následující plochy, u nichž je změna využití podmíněna zpracováním studie:

číslo studie	název	vymezení ploch	cíle
ÚS 2	Malá Strana – přestavbové území závodu Lenka	Bi 5, ZO 1, ZV 1	prověření možností území určeného pro funkci bydlení
<del>ÚS 3</del>	<del>K Farářství</del>	<del>Bi71,72,73,74;SV71,72,73; SM71;DS71;PV71,72,73;ZO71</del>	<del>prověření možností území určeného pro funkci bydlení</del>
ÚS 4	Nad vysokou mezí	Bi75;OV71;OM71;SM72,73; DS72,74;PV73;PV74	prověření možností území určeného pro funkci bydlení a občanské vybavenosti
ÚS 5	U hřbitova	Bi76;DS72;SV75	prověření možností území určeného pro funkci bydlení a občanské vybavenosti
ÚS 6	Komerční zóna	VL, VD 2, VD 2, VS 1, ZO 2	prověření možností území určeného pro funkci výroby a skladování

Zadání těchto studií bude obsahovat:

- požadavky na vymezení a ochranu architektonických, urbanistických *a krajinných* hodnot
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb a parcelace
- požadavky na stanovení uliční čáry
- *požadavky na veřejná prostranství*
- požadavky na konkrétní skladbu uličního prostoru (veřejného prostranství)
- požadavky na umístění veřejné zeleně, *liniové a maloplošné zeleně včetně určení druhové skladby*
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu)

V rámci podrobného řešení územních studií je možné upravit trasy komunikací, inženýrských sítí nebo umístění technických staveb tak, aby bylo navrženo optimální urbanistické a stavebně technické řešení v předmětné lokalitě.

*Pokud v regulativech není přímo určena solitérní zástavba území samostatnými objekty, bude určen podíl solitérní zástavby rodinnými domy (RD), dvojdomy, řadovými RD, nebo rodinnými domy spojenými do ucelené zástavby prostorami pro podnikatelské aktivity, komerční občanskou vybavenost nebo garážemi. ~~Stejně tak může~~ Územní studie *může* určit další podmínky prostorového řešení např. tvar střech, vyloučení nevhodných materiálů a povrchů, výšku a způsob oplocení atp., *pokud to bude stanoveno ve schváleném zadání*. Musí být zajištěna návaznost dopravy, technické infrastruktury, veřejných prostor a veřejné zeleně. *Musí být navržen způsob zasakování dešťových vod z objektů, zpevněných ploch a komunikací.**

Územní studie budou pořízeny, schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od účinnosti změny ~~č.7-č.9~~ ÚPO Kácov.

## **C) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ REGULAČNÍM PLÁNEM PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití se ~~ve Změně č.7 ÚPO~~ nevymezují.

## **D) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Stanovení pořadí změn v území je navrženo z důvodu vhodného postupu zástavby území včetně dopravní a inženýrské infrastruktury tak, aby nedocházelo k nevhodnému roztržitému a náhodnému postupu výstavby a tím k narušení krajinného rázu, přírodních prvků, nevhodnému vzniku izolovaných enkláv či staveb v území.

Etapizace je navržena tak, aby postupné narůstání zástavby dle rozvoje Kácova bylo vždy směřováno od zastavěného území postupně dále do přilehlých prostorů území.

Etapizace je stanovena pro dvě hlavní části:

- Kácov a oblast západně od Kácova
- Zliv, Malá Strana a Račíněves

Etapizace pro tyto dvě části je navržena samostatně, bez návaznosti vzhledem k různým stávajícím podmínkám a různým funkcím využití území i předpokládanému rozvoji ploch v čase.

### **1) KÁCOV**

#### **a) Obytná zástavba a občanská vybavenost**

- I. etapa – oblast „Farářství“ a část území okolo hřbitova navazující přímo na stávající zástavbu - plochy obytné a veřejného prostranství (plochy OV 1, Bi71, 72, 73, 74; BV; SM71; SV2, 3, 4, 5, 6, 71,72,73, 74; DS71; PV71, 72, 73, **SV 91**)
- II. etapa – oblast části „Farářství“ a části „Nad vysokou mezí“ – plochy obytné, občanské vybavenosti a veřejného prostranství (plochy ; Bi75; OV71; OM71; SM72, 73; DS72, 74; PV74). Zástavba může být zahájena až po provedení nové rozšířené ČOV, respektive nemůže být dána do provozu a užívání dříve než bude zprovozněna nová ČOV.

III. etapa – oblast části území „Nad vysokou mezí“ a „Za býkovkou“ - plochy obytné (Bi76; DS72; SV75)

Plochy následující etapy mohou být zastavovány až po naplnění 80 % ploch etapy předchozí bez rozlišení funkce ploch.

#### **b) Výrobní a skladové plochy**

I. etapa – plochy navazující na stávající výrobní plochy u komunikace 2/125 a ul. Jirsíkovy - VL

II. etapa – plochy navazující podél komunikace 2/125 „Pod křížkem“ a na II. etapu zástavby – VS 1, VD 1). Zástavba může být zahájena až po provedení nové rozšířené ČOV, respektive nemůže být dána do provozu a užívání dříve než bude zprovoznění nové ČOV.

III. etapa – plochy „Pod cihelnou“ u komunikace 2/125 – VD 2

Plochy následující etapy mohou být zastavovány až po naplnění 50 % ploch etapy předchozí.

#### **c) Plochy navazující na zástavbu Kácova na okraji a uvnitř zastavěného území**

Plochy různých funkcí jsou zařazeny v I. etapě zástavby, ale protože se jedná o samostatné funkční plochy, které na sebe nenavazují a nesouvisí přímo s hlavními rozvojovými plochami, je možné je zastavět či realizovat kdykoliv (včetně veřejné zeleně d) Návaznost etapizace

Etapizace ploch obytné zástavby a občanské vybavenosti není závislá a podmíněna etapizací výrobních ploch, aby nedocházelo ke zbytečnému zpomalování vývoje jedné nebo druhé části nevhodnou podmíněností.

## **2) OBLAST ZLIV, MALÁ STRANA A RAČÍNĚVES**

I. etapa - plochy golfového hřiště a staveb pro jeho provoz (RG, RH 1, RH 2, RH 3, VV 1 až VV 9)

- nové lesní plochy – NL-1

- plochy rozvoje stávající občanské vybavenosti OM 2 uvnitř zastavěného území

- obytná zástavba navazující na stávající zástavbu a smíšená obytná a rekreační – SV, Bi 1, Bi 2, ~~Bi 3~~, SR 2, SV7, BV2, *BV 91, SV 92*

- plochy dopravní a technické infrastruktury přímo související (DS 1, DS 2, část DS 3, DS 4, DS 5, DS 7, Ti 1, Ti 2, Ti 5)

II. etapa - plochy obytné navazující na stávající zástavbu

- plochy smíšené obytné a rekreační dlouhodobé – SR 1

III. etapa - plochy obytné na okraji Zlivi a Račíněvsi a jižně od Zlivi – SV, Bi 4, ~~Bi 2~~, *Bi 3*

Plochy následující etapy mohou být zastavovány až po naplnění 80 % ploch etapy předchozí.

Výjimku tvoří výstavba golfového hřiště včetně všech dopravních a technických ploch, jejichž realizace potrvá průběžně déle a proto není podmínkou jejich dokončení pro rozvoj II. etapy zástavby.



### 3) HRANICE ETAP

Hranice etap mohou být upraveny při zpracování jednotlivých územních studií ~~ÚS-3~~, ÚS 4, ÚS 5.

#### **Bez stanovení etapizace**

Jižní přestavbové území Lenka nemá určenou etapizaci, přestože je nutné asanovat toto území co nejdříve, ale vzhledem k vyšším nákladům na přestavbu bývalých výrobních ploch na obytné není vhodné vázat toto území na etapizaci výstavby v ostatních plochách nebo touto přestavbou podmiňovat vývoj ostatních ploch. Území zahrnuje plochy obytné Bi 5, plochy zeleně ZO 1 a ZV 1.

### **E) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Pro vymezené architektonicky významné stavby nebo urbanistické lokality může zpracovat dokumentaci nebo její architektonickou a urbanistickou část pouze autorizovaný architekt:

- a) všechny zapsané nemovité kulturní památky (viz část B.2.1. a))
- b) Úřad Městysu Kácov
- c) Golfový klub a plocha RH 1
- d) plocha dlouhodobé pobytové rekreace SR 1
- e) plocha nového centra zastavitelných ploch Kácova a přilehlé zástavby (OV71, PV74, OM71, SM73)
- f) plocha občanské vybavenosti u hřbitova (OV72)