Návrh změny č. 2.A územního plánu
ZDUCHOVICE

NÁVRH pro opakované veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

Legenda
vyznačení změn od veřejného projednání nový text ~~vypuštění textu~~

Změna územního plánu Zduchovice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Zduchovice, Dne …… pod č. usn. ……
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	**…….**
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Petr Švagr, Obecní úřad Zduchovice, starosta obce	Ing. Miroslav Sládek osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona
Podpis a otisk úředního razítka:	*Podpis a otisk úředního razítka:*

Projektant:
Design M.A.A.T., s. r. o.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA
Projektant: Dominika Pražáková

Srpen 2024

Obec Zduchovice

Usnesení č.: **Ve Zduchovicích dne:**

Zastupitelstvo obce Zduchovice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon"), za použití ust. § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona a § 171 zákona č. 500/2004 Sb.,

vydává

Změnu č. 2.A územního plánu Zduchovice,

kterou se mění Území plán Zduchovice po vydání změny č. 1 takto:

Celý text návrhu změny č. 2.A se kompletně mění v rámci převodu do jednotného standardu na toto znění:

a) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Územní plán řeší území shodné s hranicí správního území obce Zduchovice, skládajícího se z katastrálního území Zduchovice s osadou Žebrákov a částí Bukovec. Zastavěné území obce je vymezeno ke dni 30. 10. 2007 a bylo aktualizováno Změnou č. 2 územního plánu Zduchovice ke dni 1. 4. 2024.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části územního plánu (dále jen „ÚP") je zobrazeno ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu (výkresy N1, N2).

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Základní koncepcí územního plánu obce je návaznost na stávající prostorové uspořádání samotné obce Zduchovice i osad Bukovec a Žebrákov a krajiny v katastrálním území Zduchovice. Návrhové plochy jsou určené především pro bydlení, rekreaci a rekreační aktivity. Vzhledem k přírodnímu charakteru území podél Vltavy je celková koncepce založena především na ochraně stávajících hodnot v území.

Území sídla je tvořeno stavbami a plochami jednotlivých funkčních složek (bydlení, občanská vybavenost, výroba, rekreace, doprava a technická vybavenost). Vymezení základních funkčních zón a zásady organizace funkčních složek jsou základem vytváření urbanistické koncepce sídla. Tato koncepce se bude naplňovat na základě regulačních podmínek určených pro jednotlivé zóny.

HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

Cílem zpracovávaného územního plánu obce "Zduchovice" je návrh na využití území a dohoda o podmínkách rozvoje řešeného území.

S ohledem na potřebu rozvoje sídla v dnešních podmínkách a stanovení závazných pravidel užívání celého území obce je nutné jako základní předpoklad úspěšnosti tohoto rozvoje vypracovat územní plán pro střednědobý výhled společenského vývoje.

Územní plán:

- komplexně řeší funkční využití území
- formuluje hlavní zásady rozvoje obce
- koordinuje činnosti a zájmy občanů
- stanovuje pravidla a limity pro využívání území
- řeší koncepci dopravy a inženýrských sítí
- vymezuje chráněná území, chráněné objekty a ochranná pásma
- vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních a civilizačních hodnot v území

HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

⇒ OCHRANA HISTORICKÉHO JÁDRA OBCE

Jedná se o zachování charakteristické venkovské zástavby na středověkém paprskovitém půdoryse s dominantou stávajícího zámku s parkem, a to především památkově chráněných objektů.

ÚP se zachovává výškovou hladinu zástavby v historickém jádru obce a použití charakteristických materiálů a tvarů (šikmé sklony střech, použití přírodních materiálů).

⇒ OCHRANA ÚZEMÍ S MOŽNÝMI NÁLEZY ARCHEOLOGICKÝCH NEMOVITÝCH A MOVITÝCH PAMÁTEK

- podél Údolního potoka, kde je rozsáhlé sídliště z mladší doby železné (6. – 5. stol. př. n. l.) a raně středověké sídliště (9. – 11. stol.)
- v poloze Hatě, kde je sídliště z mladší doby bronzové a starší doby železné
- v prostoru zámku a přilehlého hospodářského areálu, kde jsou zbytky zaniklé renesanční tvrze
- další archeologické nemovité a movité památky lze očekávat podél toku Údolního potoka a toků dalších vodotečí (období: mladší doba bronzová a starší-mladší doba železná, raný a vrcholný středověk, montánní aktivity). Archeologické nálezy a situace jsou v různé míře dochovány i v současném jádru obce Zduchovice.

Řešené území celé obce je nutno posuzovat jako území s archeologickými nálezy.

⇒ OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

Územní systém ekologické stability

Územní plán respektuje územní systém ekologické stability a ochrany přírody (dále ÚSES). Plochy vymezené pro ÚSES – biokoridory, biocentra a interakční prvky mají parametry stanovené metodickými pokyny MŽP.

Územní plán zahrnuje plochy určené pro nové založení ÚSES do ploch veřejně prospěšných opatření.

c) Urbanistická koncepce, urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, vč. URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Stávající ráz obce je definován především solitérními rodinnými domy a původní vesnickou zástavbou okolo návsi – bývalá hospodářská stavení. Orientace domů v centru obce je smíšená (uliční a štítová). Stávající zástavba je převážně přízemní, případně s obytným podkrovím. Historická zástavba byla doplněna dvěma bytovými objekty na okraji obce. Dominantou historické zástavby je objekt zámku. Obytná funkce obce je doplněna na okraji zemědělským areálem – územní plán předpokládá změnu jeho využití.

Osada Žebrákov je tvořena převážně rekreačními objekty, s poměrně vysokým procentem využití jednotlivých zastavěných území.

Požadavky pro novou výstavbu v řešeném území (minimální narušení stávajícího rázu obce):

- novostavby i modernizované objekty ve stávající zástavbě musí respektovat stávající charakter zástavby
- výškové objekty, výstavba velkoplošných hal a jiných podobných budov je nevhodná, poněvadž by svými rozměry převzaly funkci dominant
- u hlavních nebo převažujících objektů střechy sedlové nebo valbové, s červenou taškovou krytinou.
- u objektů nepřevyšujících dvě nadzemní podlaží v návrhové lokalitě **P.1** je možná výstavba objektů i s rovnou střechou s následným ozeleněním.
- materiálové řešení doporučené – přírodní materiály, omítky na silikátové bázi, režné nebo kamenné zdivo, keramické obklady a dlažby, zámková betonová dlažba, dřevo
- ploty budou maximální výšky 1800 mm a s průhlednou výplní
- přípojkové skříně médií budou součástí oplocení a budou tvarově a materiálově odpovídat oplocení
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat stavební čáru, výškovou hladinu stávající zástavby a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice.

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch"):

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
BV	BV	Bydlení venkovské
RI	RI	Rekreace individuální
OK		Občanské vybavení komerční
OS	OS	Občanské vybavení – sport

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
	OX.o	Občanské vybavení jiné – odpady
	~~OX.g~~	~~Občanské vybavení jiné – golf~~
PU		Veřejná prostranství všeobecná
ZP		Zeleň – parky a parkově upravené plochy
ZZ		Zeleň – zahrady a sady
SV		Smíšené obytné venkovské
DS		Doprava silniční
TU	TU	Technická infrastruktura všeobecná
VL	VL	Výroba lehká
	XX	Specifické jiné – golf

VÝČET ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vysvětlení pojmů

- **Jednopodlažní zástavba =** zástavba jednoho nadzemního podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 3,5 metrů ke koruně okapové římsy.
- **Nízkopodlažní zástavba =** zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.
- **Středněpodlažní zástavba =** zástavba do 4 nadzemních podlaží a podkroví (ustupující podlaží), zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 10 metrů ke koruně okapové římsy.
- **Malé objemy, hmoty staveb =** zástavba nízkopodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), zpravidla do 150 m^2 zastavěné plochy.
- **Středně velké objemy, hmoty staveb =** zástavba nízkopodlažní, zpravidla v rozmezí 150–500 m^2 zastavění plochy.
- **Velké objemy, hmoty staveb =** zástavba středněpodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), a zpravidla nad 500 m^2 zastavěné plochy.
- **Jeden stavební soubor =** uskupení budov, případně jedna budova, které tvoří zpravidla uzavřený dvorec.
- **Navržené komunikace =** požadované komunikace pro využití dané plochy.
- **Uliční čára** = myšlená liniová spojnice průčelních zdí staveb, zpravidla umístěných svým průčelím do jedné přímky. Pro požadovanou urbanistickou koncepci je dána již existujícími vazbami staveb v sousedství, pokud není stanoveno jinak.
- **Nepravidelné posazení** = stavby, které zpravidla nesledují uliční čáru, nejsou vůči sobě ve vzájemném pravidelném uspořádání (například rovnoběžností) a stavby které jsou často usazeny na pozemek zcela asymetricky (nerovnoběžnost obvodových stěn s hranami pozemku).

- **Nepravidelná parcelace** = taková parcelace, kde stavební pozemek není ani obdélníkem ani čtvercem. Svým polygonálním uspořádáním pak koresponduje s nepravidelnou parcelací okolní zástavby.
- **Charakter území =** určuje se zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.
- **Oplocení –** celková výška oplocení od přilehlého veřejného prostoru max. 150 cm, maximální výška podezdívky (plné části) 60 cm, materiál podezdívky (plné části): povrchově upravený beton, betonové tvarovky (plotovky), cihly bílé příp. šamotové, přírodní kámen, omítané zdivo; materiál výplní: pletivo napínané, pletivo v rámech při použití dřevěných tyčových prvků bude poměr mezi plochou prvku a mezery max.50%.

plocha	Navržený způsob využití	Kód způsobu využití plochy	umístění	Specifické podmínky pro využití ploch
Z.1	Bydlení venkovské, Veřejné prostranství všeobecné – zeleň	BV PU.z	obytné území malých sídel, Zduchovice	– návrh, pro výstavbu max. 25 rodinných domů situovaná severně nad obcí podél komunikace 118 – uliční čára 5m od hranice pozemku – půdorys objetku bude ve tvaru obdélného modulu – max. podlažnost 1NP a podkroví – sklon střechy 35–50° – parkování na vlastním pozemku
Z.2	Bydlení venkovské	BV	obytné území malých sídel, Zduchovice	– návrh, pro výstavbu max. 4 rodinných domů, umístěna na jižním okraji obce – půdorys objetku bude ve tvaru obdélného modulu – max. podlažnost 1NP a podkroví – sklon střechy 35–50° – parkování na vlastním pozemku
Z.3	Bydlení venkovské	BV	obytné území malých sídel, Zduchovice	– návrh pro výstavbu max. 4 RD, je umístěna na jižním okraji obce (přes komunikaci vedle plochy **Z.2**) – půdorys objetku bude ve tvaru obdélného modulu – max. podlažnost 1NP a podkroví – sklon střechy 35–50° – parkování na vlastním pozemku

plocha	Navržený způsob využití	Kód způsobu využití plochy	umístění	Specifické podmínky pro využití ploch
Z.4	Rekreace individuální	RI	území rekreační, Bukovec	- návrh pro výstavbu max. 2 chat, severozápadně od stávající zástavby na Bukovci - max. podlažnost 1NP a podkroví
Z.5	Výroba lehká	VL	území nerušící výroby, služeb a komerce, Zduchovice	- návrh, vedle bývalé elektrorozvodny severně nad obcí
Z.6a-c	Rekreace individuální	RI	území rekreační, Žebrákov	- návrh pro výstavbu max. 22 chat, na jižním výběžku pod osadou Žebrákov na plošině nad Vltavou - uliční čára 5m od hranice pozemku - max. podlažnost 1NP a podkroví
Z.7	Technická infrastruktura všeobecná	TU	plochy technického vybavení, Zduchovice	- návrh, pro umístění čistírny odpadních vod, východně od obce pro odkanalizování zástavby v rámci lokality **P.1**
Z.8	Bydlení venkovské	BV	obytné území malých sídel, Zduchovice	- návrh, rozšiřuje plochu OMS po bývalé elektrorozvodně - půdorys objetku bude ve tvaru obdélného modulu - max. podlažnost 1NP a podkroví - sklon střechy 35-50° - parkování na vlastním pozemku
Z.9	Bydlení venkovské	BV	obytné území malých sídel, Zduchovice	- návrh pro výstavbu max. 2 RD, umístěna na jižním okraji obce v návaznosti na rozvojovou plochu **Z.2** - půdorys objektu bude ve tvaru obdélného modulu - max. podlažnost 1NP a podkroví - sklon střechy 35-50° - parkování na vlastním pozemku

plocha	Navržený způsob využití	Kód způsobu využití plochy	umístění	Specifické podmínky pro využití ploch
Z.10a **Z.10b**	Bydlení venkovské	BV	obytné území malých sídel, Zduchovice	– návrh, pro výstavbu max. 2 rodinných domů, umístěna na severozápadním cípu obce podél příjezdové komunikace do obce – půdorys objetku bude ve tvaru obdélného modulu – max. podlažnost 1NP a podkroví – sklon střechy 35-50° – parkování na vlastním pozemku
Z.11	Občanské vybavení jiné – odpady	OX.o	plochy vyhrazené pro umístění kontejnerů na odpad, Žebrákov	– návrh, zpevněná plocha pro umístění kontejnerů na odpad
Z.12a-e	~~Občanské vybavení jiné – golf~~ Specifické jiné – golf	~~OX.g~~ XX	golfové hřiště, Zduchovice	– návrh, golfové hřiště pro 18 jamek, navazující na území obce okolo vrchu Jezerná
Z.13	Občanské vybavení – sport	OS	sportovní hřiště a areály, Žebrákov	– návrh, pro výstavbu sportoviště, umístěna na východním okraji lokality Na Rybárně

VÝČET PLOCH PŘESTAVBY

plocha	původní funkční využití	navržené funkční využití	kód funkčního využití	umístění	podmínky pro využití ploch
P.1	zemědělský areál	zemědělské jiné – chov koní	AX	smíšené území služeb, oddechu a rekreace, Zduchovice	- návrh, revitalizace území bývalého zemědělského areálu, možná je výstavba hotelů, ubytovacích kapacit, koníren, výběhů pro koně, kanceláře, sklady

PLOCHY, U NICHŽ JE POŽADOVÁNO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

U ploch u nichž se předpokládá větší výstavba než 10 rodinných či rekreačních objektů je třeba provést územní studii, která prověří rozmístění dopravní a technické infrastruktury umožňující napojení celé lokality. Jedná se o lokality **Z.1 a Z.6a-c.**

STANOVENÍ, ZDA JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ, REGULAČNÍ PLÁN

Územní plán nestanovuje pro žádné lokality požadavek regulačního plánu.

POKUD JE TO ÚČELNÉ, STANOVENÍ ZÁSAD ETAPIZACE

Územní plán nestanovuje žádnou etapizaci rozvoje území.

SPECIFICKÉ KONCEPČNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KONKRÉTNÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY

Z.1, před zahájením zástavby bude ověřen vliv hluku ze silniční dopravy na navrženou zástavbu a chráněných venkovních a vnitřních prostorách, zpracováním hlukové studie. Dle výsledků studie bude i limitován rozsah zástavby v této lokalitě s návrhem protihlukových opatření.

NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně v obci je tvořen převážně zelení v zahradách u rodinných domů a přírodní zeleně zasahující až do samotné obce a to především podél vodních toků a ploch mezí a strží. Veřejná zeleň v obci je tvořena zelení podél cest a zelení v prostoru návsi. Samostatným dominantním prvkem zeleně je parkově upravená plocha zámku. Pro další rozvoj sídelní zeleně požadujeme zachování zeleně podél komunikační sítě i v místě nových rozvojových lokalit a předpokládáme tvorbu zeleně u rodinných domů v rámci lokalit obytného území malých sídel. Současně doporučujeme zvýšit údržbu stávající zeleně v obci včetně doplňování zeleně novou výsadbou.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d1) Dopravní infrastruktura

SILNIČNÍ SÍŤ

Trasa silnice II/118 je stabilizována a není plánována žádná trasová či výšková úprava, kromě běžné údržby.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Prioritou je rozšíření komunikace spojující obec s osadou Žebrákov. Týká se především rekreační dopravy. Doporučujeme rozšíření této komunikace na kat. 7/30, dočasně je možno doplnit nutný počet výhyben na této místní komunikaci (dále jen „MK").

V rámci navrhované urbanizace obce i osad jsou uvažovány odpovídající obslužné MK ve funkční třídě C 3 – kat. MO 7/30 ev. MO 5/30, které budou napojeny na stávající MK. Kategorie MK budou upřesněny v rámci následných územních projektů jednotlivých lokalit včetně jejich parcelace.

Navržená řešení nesmí zhoršovat technické parametry komunikací a bezpečnost provozu. Počet vjezdů na silniční síť, jakož i počet místních účelových komunikací se silniční sítí je třeba minimalizovat. Komunikace pro lokality s rozvojem bytové zástavby je třeba navrhovat v dostatečné kapacitě dle ČSN 736110, nejsou vhodné jednosměrné komunikace popř. komunikace s výhybkami.

Odvodnění nových MK bude dle možností provedeno do nové dešťové kanalizace s napojením na stávající dešťovou kanalizaci eventuálně do Údolního potoka u lokality **Z.1** či do Vltavy u **Z.6a–c.**

PARKOVÁNÍ A GARÁŽOVÁNÍ

S ohledem na charakter a velikost navrhované zástavby (převážně RD) je uvažováno garážování a parkování především na parcelách RD eventuálně dle možností i na MK. Komerční aktivity (hotel, stáje, golfové hřiště) musí mít zajištěno dostatečné množství parkovacích míst na vlastním pozemku.

PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ STEZKY

Samostatné stezky nejsou v rámci ÚP navrhovány.

Zřízení či doplnění chodníků ve stávající zástavbě je závislé na šířkových parametrech stávajících ulic, u nové zástavby při parcelaci budou navrženy samostatné chodníky.

d2) Vodní hospodářství

VODNÍ TOKY A PLOCHY

Stávající vodoteče budou dle možností ponechány v přirozeném stavu. Pouze bude docházet k výstavbě vtokových objektů povrchového odvodnění a přepadů z nově navrhované kanalizační čistírny splaškových vod s nezbytnými úpravami místa zaústění. Územní plán nevylučuje provádět revitalizace na vodních tocích, pozemkové úpravy.

Územní plán vytvoří podmínky pro zajištění bezproblémového odvádění povodňových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Samotná obec Zduchovice je napojena na 3 místní zdroje vody. Menší část obce je napojena na zdroj v lokalitě „U Kadleců" a druhá menší část obce, včetně části jezdeckého areálu a pensionu Jezerná na zdroj „Ze sadu" v soukromém vlastnictví.

Koncepce zásobování pitnou vodou nebude ÚP měněna.

Větší část obce je zásobována ze zdroje „U zahrad".

Vodovod nezajišťuje zásobování všech obyvatel v obci.

Bukovec

Zásobování pitnou vodou je pro osadu Bukovec zajištěno kopanou studnou hlubokou 22 m.

Na tuto studnu je napojeno cca 8 osob.

Žebrákov

Zásobování pitnou vodou rekreační oblasti je prováděno převážně z lokálních studní. Ochranná pásma nejsou stanovena.

POŽÁRNÍ OCHRANA

Jako hlavní zdroje vody pro hašení požárů budou i nadále nádrže a rybníky. Dále je možné ve Zduchovicích využít provozovaný vodovod.

BILANCE POTŘEBY VODY

Kapacita vodojemu Zduchovice II o objemu 160 m^3 je dostatečná i pro navrhované rozšíření obce. V případě běžných odběrů je dostatečná i vydatnost stávajících zdrojů. V případě déle trvajících maximálních odběrů (více než 1 den) může dojít k poruchám v zásobování, neboť vydatnost zdroje (1,07 l/s = 92,450 l /den) je nižší než výpočtová maximální denní potřeba.

Ve výpočtu není zohledněno zásobování části obce ze zdroje „U Kadleců". Tento zdroj je možno považovat za rezervu.

S potřebou vody na zavlažování golfového hřiště není uvažováno, nepředpokládá se využití stávajících zdrojů pitné vody.

Bukovec

Vydatnost zdroje 0,75 l/s je dostatečná. Denní vydatnost zdroje je 64.800 l vody, což je výrazně více než výpočtová potřeba.

ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

Zduchovice

Byla vybudována centrální čistírna odpadních vod. Čistírna je umístěna severně od obce, vyčištěné vody jsou vypouštěny do Údolního (Lučního) potoka.

Čistírna je dle počtu obyvatel s návrhovou kapacitou 500 ekvivalentních obyvatel.

Samostatně bude řešeno odvádění splaškových vod pro komerční zástavbu v lokalitě **P.1**, kde se počítá s vybudováním samostatné ČOV nad rybníkem Linhart na Zduchovickém potoce. Kapacita této ČOV bude dimenzována dle potřeby zástavby v lokalitě **P.1**, předpokládá se kapacita 400 ekvivalentních obyvatel.

Bukovec

Do osady Bukovec je dovedena splašková kanalizace ze sídla Zduchovice, tím je osada napojena na čistírnu odpadních vod.

Osada Žebrákov

Vzhledem k předpokladům, že osada Žebrákov bude i nadále zásobována pitnou vodou z místních studní, je třeba problematice likvidace splaškových vod věnovat maximální pozornost aby nedošlo ke znehodnocení vodních zdrojů.

Pro stávající zástavbu zůstane zachován současný systém zachycení splaškových vod do lokálních jímek (žump) na vyvážení, které je však nezbytné v převážné míře rekonstruovat, zejména s ohledem na zajištění vodotěsnosti. V případě nové zástavby pro trvalé bydlení je možno uvažovat s výstavbou domovních čistíren odpadních vod. U rekreačních objektů s nepravidelným provozem je nutno i nadále uvažovat s žumpami a následným vyvážením.

Odkanalizování osamocených objektů mimo souvislou zástavbu je i nadále uvažováno prostřednictvím bezodtokových jímek (žump) s následným vyvážením na ČOV.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Rychlé odvedení dešťových vod do vodotečí není v zájmu společnosti vzhledem ke škodám, které to může způsobit na níže položeném toku. Proto návrh odvádění dešťových vod maximálně prodlužuje dobu odtoku vody z pozemků a zároveň minimalizuje finanční nároky na řešení. Maximální přítok dešťových vod je ze zpevněných ploch a komunikací.

Dešťové vody ze střech stávajících objektů budou likvidovány stávajícím způsobem s tím, že na majitele bude vyvíjen tlak na zachycení maximálního množství dešťové vody na vlastním pozemku. U

nově budovaných objektů bude podmínkou stavebního povolení likvidace dešťových vod na vlastním pozemku.

Veškerá navržená opatření musí směřovat k tomu, aby přes zvětšení počtu zpevněných ploch a střech se nezvětšovalo množství odtékajících srážkových vod z povodí obce a rychlost tohoto odtoku s následným negativním dopadem na dolní tok. Jedním z vyvolaných opatření je i zajištění oprav a řádné údržby stávajících rybníků a nádrží.

d3) Zásobování elektrickou energií

NÁVRH PŘELOŽEK VEDENÍ VN 22 KV A OCHRANNÁ PÁSMA PRO ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ:

V územích s plánovanou výstavbou, kterými prochází nadzemní, eventuálně podzemní, vedení a kde případně budou realizována nová vedení nebo trafostanice je nutné dodržet jejich ochranná pásma.

NÁVRH PŘELOŽEK VN 22 KV:

Území **Z.1**

Kabel je možné přeložit mimo území s plánovanou výstavbou. Odbočka by pak vedla závěsným kabelem podél komunikace. Trasa je patrná ze situačního plánu.

Území **P.1 a Z.12**

Přeložení vedení VN 22 kV je možné provést za předpokladu souhlasu ČEZ Distribuce a.s. a obecním úřadem ve Zduchovicích.

DODRŽENÍ OCHRANNÝCH PÁSEM U VEDENÍ VVN 110 KV PŘÍPADNĚ JEJICH PŘELOŽENÍ

Území **Z.4, Z.3, Z.12**

Tímto územím prochází vedení VVN 110 kV. Je možné provést přeložku tohoto vedení. Změna trasy by musela být odsouhlasena ČEZ distribuce a.s. a obecním úřadem ve Zduchovicích.

Současný stav elektrorozvodné sítě poskytuje možnost nárůstu spotřeby elektrické energie v lokalitách s plánovanou výstavbou.

Rozvoj výstavby je podmíněn úpravami ve stávajících trafostanicích eventuálně výstavbou nových TS.

Celkový skutečný vývoj nárůstu spotřeby elektrické energie v jednotlivých lokalitách je nutné v dalších projektových stupních sledovat a usměrňovat vzhledem k možnosti využití jiných energií.

Při jakékoliv stavbě budou respektována stávající i nově projektované zařízení pro přenos elektřiny včetně jeho ochranného pásma.

Při jakémkoliv vstupu do rozvojových lokalit, které vyžaduje územní rozhodnutí nebo stavební povolení včetně územního rozhodnutí na dělení a scelování pozemků, musí být na příslušnou lokalitu vypracována a schválena komplexní dokumentace, které bude řešit napojení na energetické sítě.

Umístění transformační stanice bude provedeno s přihlédnutím na ekonomiku výstavby v centru předpokládaných největších odběratelů elektřiny.

d4) Telekomunikační rozvody

VÝHLEDOVÁ BILANCE

Účastnická telekomunikační síť bude provedena úložnými, metalickými, vazelínou plněnými kabelu typu PKPFLE. Do výkopů kmenových tras (od TR k SR) budou přiloženy trubky HDPE pro následné zafouknutí optických kabelů. Předpokládá se vytvoření podmínek tak, aby byla zaručena alespoň 100% telefonizace. V chatových oblastech se předpokládá provedení jako u RD.

V obytných zónách budou situovány síťové rozvaděče SR a účastnické rozvaděče ÚR, provedení sloupkovými rozvaděči, nebo umístění do zděných pilířů oplocení apod. Z ÚR budou vedeny samostatné kabely, určené pro napojení jednotlivých účastníků. Trasa uložení místních sdělovacích kabelů se předpokládá v chodnících a v zelených pásech.

d5) Zásobování plynem

V blízkosti katastru obce a částečně i přes severní cíp obce prochází VVTL plynovod.

S napojením obce na plynovod se v územním plánu nepočítá. Při výstavbě inženýrských sítí v obci je však vhodné s výhledem výstavby místního rozvodu středotlakého plynovodu počítat a respektovat zájmové koridory.

d6) Zásobování teplem

V obci je pouze lokální vytápění jednotlivých objektů.

Prioritou v daném území je nezvyšovat přípustnou úroveň znečištění ovzduší, kterou určují hodnoty imisních limitů, meze tolerance a četnost překročení pro jednotlivé znečišťující látky.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití

Krajinné plochy jsou členěny do 6 typů funkčních ploch (vodní a vodohospodářské všeobecné WU, pole a trvalé travní porosty – pole AP.p, pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty AP.t, lesní všeobecné LU, smíšené nezastavěného území – přírodní priority MU.p) a zemědělské jiné – chov koní AX.

Zohlednění ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona:

Územní plán vylučuje v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona nad rámec přípustného a podmíněně přípustného využití stanoveného pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kap. 6.2.

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch"):

PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
WU		Vodní a vodohospodářské všeobecné
AP.p		Pole
AP.t		Trvalé travní porosty
	AX	Zemědělské jiné – chov koní
LU		Lesní všeobecné
MU.p		Smíšené nezastavěného území – přírodní priority

Plochy změn v krajině

Změna č. 2.A ÚP Zduchovice takové plochy nenavrhuje.

KRAJINNÝ RÁZ

Koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změny.

Samostatným zásahem do krajiny je vybudování golfového hřiště jižně od obce, při kterém dojde k nahrazení původní přírodní zemědělsky využívané krajiny krajinou uměle přetvořenou lidskou činností.

Územní plán nenavrhuje nové cesty zlepšující prostupnost krajinou, ale trvá na zachování nebo obnovení historických cest.

Revitalizace krajiny i úpravy vodních toků budou uskutečněny v rámci komplexních pozemkových úprav.

Územní plán nenavrhuje plochy pro protierozní opatření.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Prakticky celé zájmové území leží v ochranném pásu nadregionálního ÚSES vedeného v ose Vltavy. Tento biokoridor je reprezentován třemi osami. Dvě z nich zasahují do řešeného území – osa nadregionálního biokoridoru K60v – vodní (NRBK.K60v – část I.) a osa nadregionálního biokoridoru K60 – teplomilná doubravní (NBK.K60 – část). Na příkré svahy pod vrchem Altánek je situováno regionální biocentrum RBC.856 „Na Altánku".

Severní větev nadregionálního biokoridoru (teplomilná doubravní, NBK.K50 – část II.) je vedena po LPF na svazích kaňonu Vltavy a je doplněna vloženými lokálními biocentry LBC.1, LBC.2— regionálním biocentrem RBC.856. ÚSES je na většině délce hodnocen pouze jako částečně funkční díky značnému zastoupení velmi monotónních kulturních borů a porostů neautochtonních dřevin (borovice černá, akát).

Lokální ÚSES zasahuje do řešeného území ještě na severozápadě malou částí severně od lokality Na hůrce a to pouze jako biokoridor LBK.3 tento byl plošně upřesněn proti návrhu lokálního ÚSES, tak aby zahrnul poměrně cenné lokality neudržovaných terasových luk.

číslo prvku	plocha (ha)	pozemky/ části pozemků (k.ú. Zduchovice)	funkční typ
nadregionální biokoridor NBK.K60 Štěchovice – Hlubocká obora – část I.	54,2	605, 604, 603, 1089/4, 1089/1, 602, 1098/70, 1098/577, 601, 1098/53, 1098/54, 1098/50, 1098/42, 1098/41, 1050, 512, 1098/38, 509, 1049, 1098/40, 5077, 506, 1098/39, 1089/3, 1098/36, 504, 1089/1, 1098/51, 1098/58, 1098/59, 1089/2, 1098/65, 1098/62, 1098/64, 1098/60, 1098/63, 1088, 488/1, 488/2, 1098/52, 4877/1, 1087/2, 487/2, 1098/55, 488, 485, 1098/49, 483/2, 417, 1087/1, 1087/4, 1045, 1098/19, 1087/3, 390, 1087/5, 62, 3877, 386, 1086, 1044, 369, 370, 368, 1098/5, 1098/11, 1098/12, 1085, 1098/6, 1098/1	plně funkční
nadregionální biokoridor NBK.K60 Štěchovice – Hlubocká obora – část II.	24,2	616/2, 616/6, 616/19, 616/11, 616/10, 616/18, 616/9, 616/7, 616/16, 616/17, 616/8, 599/1, 514/1, 514/2, 501/1, 497/1, 497/2, 497/3, 453/1, 1040, 445, 446, 1046, 447, 451, 452, 1041, 450/8, 450/5, 450/7,	1/3 plně funkční 2/3 částečně

číslo prvku	plocha (ha)	pozemky/ části pozemků (k.ú. Zduchovice)	funkční typ
		450/4, 450/6, 450/3, 450/2, 450/1, 448, 431, 345/1, 359/1, 363/1, 341, 340/1, 342/2, 345/2, 340/2, 1039, 343, 332/3, 339, 338, 336, 332/1, 334/1	funkční
regionální biocentrum RBC.856 Na altánku	20	334/1, 332/1, 333	plně funkční
lokální biokoridor LBK.3	4,8	942/2, 819/1, 819/3, 1073, 820, 833/1, 938/5, 938/1, 944/2, 945, 944/1, 1081/1, 1081/2, 946/2, 946/4, 946/3, 920/22, 920/19, 920/21, 922, 921, 920/16, 916, 920/3, 920/15, 920/4, 910/2, 910/3, 910/1, 1071	částečně funkční
lokální biocentrum LBC.1	7,2	599/1, 1098/61, 606, 604, 112, 603, 1089/4, 602, 1098/70, 1098/57, 601, 1098/53, 1098/54, 600/5, 1098/50, 1098/48, 600/4, 1098/46, 1098/42, 1098/44, 600/1, 1050	částečně funkční
lokální biocentrum LBC.2	5,4	345/1, 345/5, 345/4, 359/1	částečně funkční

DALŠÍ CHRÁNĚNÉ SLOŽKY PŘÍRODY

Památné stromy:

Dub u Vamberova mlýna – Quercus robur L. (dub letní), výška 22 m, obvod 339 cm, umístění na pozemku p. č. 1098/16 (u cesty u osady Voznice), ochranné pásmo vyhlášené – kruh o poloměru 9 m (datum prvního vyhlášení: 9. 7. 2008)

„Zduchovická lípa" – Tilia cordata Mill. (lípa malolistá), výška 15 m, obvod 660 cm, umístění na pozemku p. č. 21/1 (u objektu zemědělského družstva), ochranné pásmo ze zákona – kruh o poloměru 21 m (datum prvního vyhlášení: 20. 10. 1981)

Ostatní chráněné druhy živočichů a rostlin, které se případně na území vyskytují, požívají obecné zákonné ochrany.

OSTATNÍ VÝZNAMNÉ PRVKY ZELENĚ

Samostatným významným prvkem sídelní zeleně je zámecký park a jeho okolí s dřevinami.

Zámecký park požívá památkovou ochranu.

VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Územní plán nenavrhuje žádné stavby do těchto ploch.

ZÁTOPOVÁ ÚZEMÍ

Územní plán respektuje maximální provozní hladinu nádrže vodního díla Kamýk nad Vltavou. Územním plán nenavrhuje stavby pro bydlení a rekreaci do záplavového území Q100.

Plochy, kde může dojít k záplavám se škodami na majetku, nebyly územním plánem vymezeny.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity využití pozemků v plochách)

- Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.
- V územním plánu se u ploch s rozdílným způsobem využití stanoví:

– typ plochy (v grafické části – hlavní výkres, je odlišen barvou a kódem)

– časový horizont využití plochy

– podmínky pro využití plochy

PODROBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Základní druhy ploch jsou v územním plánu Zduchovice dále členěny na typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území – viz grafické přílohy. Ke každému typu plochy je přiřazen specifický kód.
- Dále je v územním plánu Zduchovice užit jiný druh plochy, než je uvedeno v § 4 až § 19. Toto je zdůvodněno v odůvodnění územního plánu (opatření obecné povahy), kterým se vydává území plán. Konkrétně se jedná o plochy zeleně – parkově upravené plochy.

PLOCHY BYDLENÍ

BV – bydlení venkovské

PLOCHY REKREACE

RI – rekreace individuální

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU – Veřejná prostranství všeobecná

PU.z – Veřejná prostranství všeobecná - zeleň

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV – Smíšené obytné venkovské

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OK – Občanské vybavení komerční

OS – občanské vybavení - sport

OX.o – Občanské vybavení - odpady

AX – Zemědělské jiné – chov koní

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS – Doprava silniční

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU – Technická infrastruktura všeobecná

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL – výroba lehká

PLOCHY ZELENĚ

ZP – zeleň - parky a parkově upravené plochy

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AP.p – pole a trvalé travní porosty – pole

AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty

ZZ – zeleň – zahrady a sady

PLOCHY LESNÍ

LU – lesní všeobecné

PLOCHY PŘÍRODNÍ

MU.p – smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority

PLOCHY SPECIFICKÉ

~~OX.g – občanské vybavení jiné – golf~~

XX – specifické jiné - golf

DOPLŇKOVÉ REGULATIVY - PLOCHY ÚSES - KRAJINNÁ ZÓNA S EXTENZIVNÍM VYUŽÍVÁNÍM

ČASOVÝ HORIZONT VYUŽITÍ PLOCHY SLEDOVANÝ U PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V územním plánu je rozlišeno, zda se jedná o plochy:

- stabilizované (v ploše není navržena změna využití)
- plochy změn (je navržena budoucí změna využití) – návrhové plochy a plochy přestavby

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Ke každému typu plochy jsou územním plánem stanoveny:

- podmínky pro využití ploch s určením:

– převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit

– přípustného využití

– nepřípustného využití

– popřípadě podmíněně přípustného využití

- podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)

BV – bydlení venkovské

Hlavní využití je pro bydlení venkovského typu s užitkovými zahradami a možností chovu drobných hospodářských zvířat.

Přípustné využití je pro rodinné domy, případně bytové domy, byty v nebytových domech, doplňkové stavby pro chov drobných hospodářských zvířat (s výjimkou kožešinových zvířat) a pro drobnou pěstební činnost, zařízení maloobchodní, sociální, zdravotní, mateřské školy a sportovní zařízení neorganizovaného sportu, to vše k uspokojování potřeb obyvatel daného území.

Přípustná jsou zařízení církevní, kulturní, sportovní a školská, malá ubytovací zařízení, veřejné stravování, nerušící služby a drobná výroba, to vše sloužící k uspokojování potřeb obyvatel daného území.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro výrobní, skladovací a dopravní stavby a zařízení, která svými negativními vlivy působí přímo nebo nepřímo na stavby pro bydlení a stavby občanské vybavenosti na sousedních pozemcích, chovatelské činnosti, které svými důsledky narušují životní prostředí, pro stavby, které by výrazně narušily architektonický výraz a charakter stávající zástavby, pro skládky a skladování materiálu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,4 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,5 (KZP = koeficient zastavění pozemku), stávající zástavba přesahující koeficient zastavění pozemku nesmí být zvyšována nad stávající plochu zastavění
- výšková hladina zástavby se stanovuje 10 m nad okolním terénem

RI – rekreace individuální

Hlavní využití je pro rekreaci ve stávajících chatách s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím, rekreační zařízení pro hromadnou rekreaci, území sloužící rekreaci a oddechu přírodního rázu, pro drobnou chovatelskou činnost v doplňkových objektech, chovatelství nesmí narušovat rekreační objekty sousedů, parkování v rámci vlastních pozemků, pro sportovní a dětská hřiště.

Přípustné využití je pro zařízení pro živnostenskou podnikatelskou činnost, drobnou výrobu a chovatelství, které nesmí narušovat rekreační objekty sousedů.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro výrobní a skladové činnosti s negativním vlivem na rekreaci, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach, atd., stavby narušující kvalitu životního prostředí, pro stavby náročné na dopravní obsluhu a pro skládky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje 8 m nad okolním terénem

OK – občanské vybavení komerční

Hlavní využití je pro malá a střední komerční zařízení, restaurační a stravovací služby, opravárenské služby, obchodní objekty, parkování na vyhrazených plochách.

Přípustné využití je pro ubytovací kapacity, stavby s pohotovostními byty, pokud požadavky na

bydlení nebudou narušeny nad přípustnou míru, specifické služby a přidruženou výrobu; případně na vlastním pozemku.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu a krajinu, znečisťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,5 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje 12 m nad okolním terénem

OS – Občanské vybavení - sport

Hlavní využití je pro zařízení sportovních hřišť a areálů místního významu, sportovních hal, tělocvičen a jejich zázemí.

Přípustné využití je pro bydlení ve služebních bytech a bytech vlastníků, parkování na vyhrazených plochách nebo odstavných plochách komunikací, pro správně-administrativní služby vždy však jen pro obsluhu předmětného území.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro provoz neorganizované obslužné dopravy, provizoria hospodářského zázemí, výrobní a skladovací činnost, výstavba rekreačních objektů.

OX.o – Občanské vybavení jiné - odpady

Hlavní využití je pro zpevněné plochy pro umístění kontejnerů na odpad.

Přípustné využití je pro umístění nádob na tříděný odpad, pro skládku posypového materiálu na zimní údržbu komunikací, pro odstavení vozidel technických služeb apod.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro jakoukoliv výstavbu a pro skládky, umístění nebezpečného odpadu apod.

AX – zemědělské jiné – chov koní

Hlavní využití je pro ubytovací kapacity, včetně hotelového typu, plochy pro sport, včetně sportu a rekreace se zvířaty, plochy určené pro chov těchto zvířat (stáje, výběhy, psince), administrativní objekty, skladové objekty, pro nerušící výrobu, opravárenské služby, obchodní objekty, parkování na vyhrazených plochách.

Přípustné využití je pro stavby s pohotovostními byty, pokud požadavky na bydlení nebudou narušeny nad přípustnou míru, specifické služby a přidruženou výrobu; případně na vlastním pozemku.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu a krajinu, znečisťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,6 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje 16 m nad okolním terénem

PU – veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití je pro umístění zařízení občanské vybavenosti – zařízení školská, správní, kulturní, církevní, zdravotnická, ubytovací, stravovací, obchodní a sportovní.

Přípustné využití je pro bydlení jako pohotovostní byty, parkování pro potřeby občanské vybavenosti, veřejná nebo vyhrazená zeleň.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro výrobní činnost, nevhodnou z hlediska životního prostředí, staveb náročných na dopravní obsluhu a staveb, které by narušily charakter zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,5 (KZP = koeficient zastavění pozemku), stávající zástavba přesahující koeficient zastavění pozemku nesmí být zvyšována nad stávající plochu zastavění
- výšková hladina zástavby se stanovuje 10 m nad okolním terénem

SV – Smíšené obytné venkovské

Hlavní využití je pro bydlení, veřejné vybavení, nerušící výrobu a služby a drobnou zemědělskou výrobu, historické hospodářské dvory, ubytovací zařízení, shromažďovací prostory.

Přípustné využití je pro chovatelství v rámci zemědělské malovýroby dle vyhlášky MZd o hyg. ochranných pásmech a zákonu na ochranu zvířat, maloobchod, stravování, provozovny výrobních služeb a skladů, pokud provozy v těchto stavbách nenaruší požadavky na bydlení nad přípustnou míru, kapacita bude stanovena na základě odborného posouzení znalce a příslušného orgánu státní správy; parkování pro potřeby komerční vybavenosti i malovýroby zajistit na vlastních pozemcích.

Zařízení maloobchodní, sociální, zdravotní, mateřské školy a sportovní zařízení neorganizovaného sportu.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využívání je pro skládky a materiály mimo vlastní pozemek, pro stavby, které by výrazně narušily architektonický výraz a charakter stávající zástavby, výrobní a skladové činnosti s negativním vlivem na bydlení, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach, atd.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,4 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,5 (KZP = koeficient zastavění pozemku), stávající zástavba přesahující koeficient zastavění pozemku nesmí být zvyšována nad stávající plochu zastavění
- výšková hladina zástavby se stanovuje 10 m nad okolním terénem

DS – doprava silniční

Hlavní využití je pro plochy pozemních komunikací a dopravy silniční, zařízení pro dopravu (parkoviště, garáže, čerpací stanice).

Přípustné využití je pro správně-administrativní služby, specifické služby a přidruženou výrobu.

Přípustná je technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro bydlení s výjimkou služebních bytů a bytů vlastníků, provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, znečisťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach, narušování architektonického vzhledu nevhodnými stavbami a přístavbami.

TU – technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití je pro plochy staveb a zařízení pro odvádění vod, zásobování pitnou vodou, odvádění a čistění odpadních vod, zásobování elektrickou energií, pro centrální zásobování teplem, zásobování plynem a pro veřejné telekomunikace, zařízení na likvidaci a recyklaci komunálního a rostlinného odpadu.

Přípustné využití je pro parkování na vyhrazených plochách nebo v rámci pozemku, správně-administrativní služby a přidružená výroba.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro bydlení, s výjimkou služebních bytů a bytů vlastníků, provozy výroby a skladování, narušování architektonického vzhledu nevhodnými přístavbami a nástavbami.

VL – výroba lehká

Hlavní využití je pro nerušící výrobu, stavebnictví, skladování, opravárenské služby, pro zemědělskou a lesní výrobu, administrativní objekty, obchodní objekty.

Přípustné využití je pro stavby s pohotovostními byty, pokud požadavky na bydlení nebudou narušeny nad přípustnou míru, specifické služby a přidruženou výrobu; parkování na vyhrazených plochách, případně na vlastním pozemku.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu a krajinu, znečisťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach, narušování architektonického vzhledu sídla nevhodnými stavbami a nástavbami.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,5 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje 14 m nad okolním terénem

ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

Hlavní využití je pro záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně, sady, vinice.

Přípustné využití je pro dětská hřiště, drobné vodní plochy, nekryté amfiteátry, kostely a modlitebny, zahradní restaurace, zahradní stavby, areály zdraví.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro vše ostatní.

WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití je pro vodní plochy, určené k plnění vodohospodářských, krajinných i rekreačních úkolů.

Přípustné využití je pro řeky, potoky, rybníky, vodní nádrže, plavební kanály, suché retenční nádrže, trvale podmáčené plochy.

Nepřípustné využití je ostatní využití.

AP.p – pole a trvalé travní porosty - pole

Hlavní využití je pro intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití je pro stávající stavby, pro provádění melioračních prací, realizace staveb pozemních komunikací a staveb technického vybavení.

Nepřípustné využití je pro jakoukoliv výstavbu a skládky, znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností, omezení hnojení na plochách s vodohospodářskou ochranou, vyvážení kejdy, obsahu žump apod.

AP.t - pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty

Hlavní využití je pro louky a pastviny.

Přípustné využití je pro stávající stavby, pro provádění melioračních prací, realizace staveb pozemních komunikací a staveb technického vybavení, výsadba sadů.

Nepřípustné využití je pro jakoukoliv výstavbu a skládky, znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností, omezení hnojení na plochách s vodohospodářskou ochranou, vyvážení kejdy, obsahu žump apod.

ZZ – zeleň – zahrady a sady

Hlavní využití je pro intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu, výsadba ovocných dřevin, užitkové a okrasné zahrady, hospodaření na menších půdních celcích (záhumenky, zahrady, sady).

Přípustné využití je pro stávající stavby, drobné vodní plochy, realizace staveb pozemních komunikací a staveb technického vybavení.

Nepřípustné využití je pro jakoukoliv výstavbu a pro skládky, znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností, omezení hnojení na plochách s vodohospodářskou ochranou, vyvážení kejdy, obsahu žump apod.

LU – lesní všeobecné

Hlavní využití je:

– hospodaření v lese na základě lesního hospodářského plánu a ochrana lesa (zejm. obnova, ochrana, výchova nebo těžba lesních porostů a omezení vlivu škodlivých činitelů);

– rekreace slučitelná s požadavky na ochranu lesa.

Přípustné využití je:

– stavby pozemních komunikací a stavby technického vybavení pro účely hospodaření v lese dle hlavního využití;

– zabezpečovací prvky starých důlních děl ve smyslu § 35 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

– stavby oplocení zřízené výlučně k ochraně lesních porostů zejm. před zvěří (tj. především oplocení lesních školek a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability), přičemž musí jít výlučně o jednořadé oplocení z lesnického pletiva v kombinaci z dřevěnými kůly nebo bradly do výšky max. 1,6 m.

Nepřípustné využití je:

– jakákoliv stavba nebo činnost neuvedená v hlavním a přípustném využití, zejm. skládky a veškeré stavby oplocení jiné než přípustné, především je nepřípustné oplocení sloužící pro oborní, farmový a

podobný chov zvěře.

MU.p – Smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority

Hlavní využití je pro zeleň veřejnou na veřejných komunikacích a prostranstvích, pro zeleň vyhrazenou, u zařízení občanské vybavenosti nebo u výrobních areálů pro zeleň ochrannou a izolační a podél potoka.

Přípustné využití je využití pro zeleň okrasnou s ekologickým a estetickým účinkem, pro rekreaci, odpočinek a sport, pro výstavbu protihlukových opatření v kombinaci s ochrannou clonou zeleně, pro novou výsadbu uliční zeleně a domácích málo vzrůstných dřevin.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro kácení a likvidaci zeleně bez povolení, pro vytváření zpevněných ploch mimo komunikace a cest pro pěší, pro drobnou zástavbu, výjimkou jsou stavby drobné architektury jako výtvarný doplněk veřejných prostorů.

~~OX.g – Občanské vybavení jiné~~ XX – specifické jiné – golf

Hlavní využití je pro území sloužící jako golfové hřiště. Jedná se o typ území sloužící oddechu a sportovním aktivitám, které podstatně nenarušují přírodní charakter území. V území má dominantní funkci zeleň.

Přípustné využití je pro zeleň krajinnou i okrasnou, umělé vodní plochy, cesty sloužící pro dané území, zařízení spojená s provozováním golfového hřiště jako jsou klubovna, parkovací plochy, půjčovna sportovního náčiní.

Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití je pro kácení a likvidaci zeleně bez povolení, pro výstavbu bytových a ubytovacích kapacit, pro výrobu, skladování a ostatní činnosti narušující přírodní charakter území.

Doplňkové regulativy – plochy ÚSES – krajinná zóna s extenzivním využíváním

Hlavní využití je pro funkci krajinářsko-ekologickou a vodohospodářskou, pro území s vyšší ekologickou hodnotou, zahrnuje plochy ÚSES včetně ochranného pásma, pro ochranu registrovaných významně-krajinných prvků.

Přípustné využití je pro obnovu extenzivních pastvin a luk s přirozenou druhovou skladbou rostlin, revitalizace vodních toků, obnova lesních porostů výběrovým hospodařením, stávající využití, křížení biokoridorů dopravními stavbami a stavbami technického vybavení.

Nepřípustné využití pro výstavbu nových objektů mimo uvedených v přípustném využití, používání průmyslových hnojiv, ochranných chemických prostředků a kejdy na lukách, výsadba a vypouštění nepůvodních druhů rostlin a živočichů, zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodní prostředí, násilné změny vodního režimu, kácení zejména solitérních stromů a v lesních porostech bez povolení.

Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

– Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. jev ÚAP –102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

– výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy

– výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů

– výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení

– výstavba vedení VN a VVN

– výstavba větrných elektráren

– výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice…)

– výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem

– výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)

- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V územním plánu nedošlo k vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

V této kapitole je uveden seznam těchto staveb a veřejných prostranství doplněný o katastrální území a dotčená čísla pozemků. Každá stavba je v modelovém řešení označena kódem a pořadovým číslem – např. XX-1.

Jednotlivé veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství jsou rozdělena v územním plánu Zduchovice na tyto typy:

- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení označení **PO**
- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví označení **VG**

PO.1

Sportovní areál ve Zduchovicích

- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení
- předkupní právo ve prospěch obce Zduchovice
- katastrální území Zduchovice
- pozemky KN 721/2, 721/28, 10/2

VG.1

Zámecký areál ve Zduchovicích včetně parku

- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví
- předkupní právo ve prospěch obce Zduchovice
- katastrální území Zduchovice
- pozemky KN 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 2

PO.2

Zpevněná plocha pro umístění kontejnerů na odpad (**Z.11** dle hlavního výkresu)

- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení
- předkupní právo ve prospěch obce Zduchovice
- katastrální území Zduchovice
- pozemky KN 498, 443

i) Údaje o počtu listu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části: 36

Počet výkresů grafické části: 3

číslo přílohy	název	měřítko
N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000