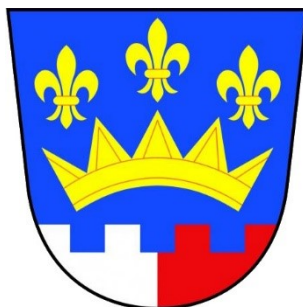


# ÚZEMNÍ PLÁN ZDUCHOVICE



NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

**KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ**  
architektura | urbanismus | komplexní služby

únor 2026

**Objednatel:**

**Obec Zduchovice**

Zduchovice 55 262 63 Kamýk nad Vltavou

určený zastupitel: Petr Švagr, starosta

**Pořizovatel:**

**Obecní úřad Zduchovice**

Zduchovice 55 262 63 Kamýk nad Vltavou

oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

**Zpracovatel:**

**KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ**

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

**Zodpovědný projektant:**

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

**Kolektiv zpracovatelů:**

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

Ing. Marie Wichsová, PhD.

Ing. Václav Jetel

Mgr. Alena Smrčková, PhD.



*Hal*



**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

<b>a) Vymezení zastavěného území</b> .....	6
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce</b> .....	6
b.1) Základní koncepce rozvoje území obce.....	6
b.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce .....	7
<b>c) Urbanistická koncepce</b> .....	8
c.1) Urbanistická koncepce.....	8
c.2) Plošné uspořádání území .....	9
c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch.....	10
c.4) Prostorové uspořádání území.....	12
c.5) Systém sídelní zeleně.....	12
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury</b> .....	13
d.1) Dopravní infrastruktura.....	13
d.2) Technická infrastruktura .....	14
d.3) Občanské vybavení.....	16
d.4) Veřejná prostranství.....	17
d.5) Požadavky civilní ochrany.....	17
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny</b> .....	17
e.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	17
e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině .....	18
e.3) Plochy změn v krajině.....	18
e.4) Územní systém ekologické stability .....	19
e.5) Prostupnost krajiny .....	20
e.6) Protierozní opatření .....	20
e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám .....	21
e.8) Rekreace .....	21
e.9) Zvyšování retenční schopnosti území.....	21
e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin.....	21
<b>f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití</b> .....	22
f.1) Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	22
f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití .....	23
<b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci</b> .....	36
g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb .....	36
<b>h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny</b> .....	37
<b>i) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků</b> .....	37
<b>j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech</b> .....	37
<b>Použité zkratky</b> .....	39

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
2b. Hlavní výkres – detail	1 : 2 500
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

- (1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 20. 2. 2026. Hranice zastavěného území je vyznačena v těchto výkresech grafické části územního plánu:
- 1. Výkres základního členění území;
  - 2a. Hlavní výkres;
  - 2b. Hlavní výkres - detail.

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

---

### b.1) Základní koncepce rozvoje území obce

- (2) Územní plán je zpracován pro celé správní území obce Zduchovice, které zahrnuje 1 katastrální území Zduchovice a 3 základní sídelní jednotky Zduchovice, Bukovec a Žebrákov.
- (3) Územní plán stanovuje tyto základní principy rozvoje území obce:
- a) vytvořit předpoklady pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
  - b) zajistit přiměřený rozvoj všech funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel, ochranu hodnot území a při respektování limitů využití území,
  - c) posílit stabilitu obyvatelstva vytvořením podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a občanského vybavení s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury a dobrou dopravní dostupnost významného centra osídlení Příbram a dálnice D4,
  - d) citlivě přistupovat k rozvoji rekreačního využití území tak, aby nedocházelo k nepřiměřené zátěži pro obyvatele, narušení klidného prostředí obce či životního prostředí;
  - e) vytvořit podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit při minimálních negativních dopadech na životní prostředí,
  - f) vytvořit podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce a rozvoj rekreačního využívání krajiny šetrnými formami rekreace a cestovního ruchu (pěší turistika, cykloturistika, hipoturistika, apod.), které budou využívat stávající a navrhované cesty v krajině a propojí Zduchovice se sousedními obcemi a zajímavými cíli v okolí,
  - g) rozvíjet a zkvalitnit dopravní a technickou infrastrukturu pro zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce, zejména zajistit komunikační prostupnost zastavěného území, zvýšit prostupnost krajiny, rozvíjet nemotorovou dopravu, vytvořit podmínky pro usměrněný rozvoj výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
  - h) při navrhování ploch a koridorů a při přípravě konkrétních záměrů v plochách a koridorech minimalizovat zábor zemědělského půdního fondu, především zábor půd 2. třídy ochrany a zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa,
  - i) chránit a rozvíjet malebnou krajinu Středního Povltaví, s unikátním typem krajiny hluboce zaříznutého údolí Vltavy, vyhlídkami do údolí řeky, významnými přírodními zdroji, archeologickými lokalitami a venkovskými sídly harmonicky zasazenými do krajinného obrazu;

- j) vytvořit podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze, sucho, přehřívání, apod.) přírodě blízkými opatřeními s cílem minimalizovat rozsah případných škod,
- k) v nezastavěném území respektovat a doplňovat cestní síť s doprovodnou zelení, vymezovat plochy a linie krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny, zajištění migrační prostupnosti území, členění větších ploch zemědělské půdy, zvýšení retenční schopnosti a snížení erozní ohroženosti území, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů a obohacení obrazu krajiny.

## **b.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

### **b.2.1) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

- (4) Při územním rozvoji obce Zduchovice při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využity dále uvedené přírodní hodnoty:
  - a) krajina na území obce jako vyvážený celek tvořený nezastavěným územím, zastavěným územím a plochami určenými k zastavění;
  - b) významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tedy lesy, vodní toky a jejich údolní nivy a rybníky;
  - c) památné stromy (lípa malolistá, Dub u Vamberova mlýna);
  - d) přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR – formační skupiny – lesy (L), sekundární trávníky a vřesoviště (T), křoviny (K), mokřady a pobřežní vegetace (M), vodní toky a nádrže (V);
  - e) skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole e) a v grafické části ÚP - Hlavní výkres;
  - f) biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
  - g) zemědělské půdy;
  - h) plochy a linie krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu zemědělských ploch
- (5) Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami, rekreací a s rozvojem obce, a ze zemědělské činnosti, které by mohly ohrozit jejich celistvost a funkčnost.

### **b.2.2) Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**

- (6) Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny, odpovídajícím způsobem využívány a dále rozvíjeny uvedené kulturní hodnoty:
  - a) urbanistické kompozice sídel, zejména stopy historické struktury a historických jader Zduchovic, Bukovce a Žebrákova vymezených v Hlavním výkrese;
  - b) nemovitě kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR;
  - c) památky místního významu (kaple, pomníky, křížky, apod.), včetně jejich bezprostředního okolí, které nejsou zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

- (7) Celé správní území obce bude respektováno jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

### **b.2.3) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**

- (8) Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny, odpovídajícím způsobem využívány a dále rozvíjeny uvedené civilizační hodnoty:
- a) struktura osídlení,
  - b) stavby a zařízení občanského vybavení a veřejná prostranství,
  - c) stavby a zařízení dopravní infrastruktury,
  - d) stavby a zařízení technické infrastruktury.

## **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE**

---

### **c.1) Urbanistická koncepce**

- (9) Urbanistická koncepce, která je uplatněna v tomto územním plánu a bude respektována při pořizování jeho změn a v řízeních o změnách v území obce, je založena na těchto zásadách:
- a) zachovat uspořádání a význam obce Zduchovice v rámci sídelní struktury; osídlení se bude rozvíjet ve formě tří samostatných sídel Zduchovice, Bukovec a Žebrákov, nebude docházet k založení nových sídel či srůstání stávajících sídel;
  - b) pro rozvoj zástavby přednostně využívat plochy v zastavěném území (stavební proluky, transformační plochy, rekonstrukce stávající zástavby); zastavitelné plochy vymezovat ve vazbě na zastavěné území;
  - c) zachovat venkovský charakter sídel, respektovat a vhodně rozvíjet specifické znaky struktury a charakteru zástavby sídel Zduchovice a Bukovec, které se vyznačují souvislou zástavbou zemědělských usedlostí a samostatně stojících (izolovaných) rodinných domů, vázanou na návsi a převážně nepravidelnou uliční sítí. Pozemky mají převážně nepravidelný tvar a nejsou v celé šíři zastavěny. Orientace staveb k veřejnému prostranství/komunikaci (štitová, okapová) je přizpůsobena uspořádání pozemků vůči veřejnému prostranství/komunikaci. Hlavní stavby jsou umístěny ve vazbě na veřejné prostranství/komunikaci, průčelí domů lemují veřejné prostranství či komunikaci. Venkovská zástavba je převážně tvořena stavbami o max. dvou nadzemních podlažích, resp. jednom nadzemním podlaží a podkroví, v centrální části sídla Zduchovice o max. dvou nadzemních podlaží a podkroví, s jednoduchým výrazně obdélným půdorysem, případně půdorysem ve tvaru písmene L, T nebo U, se symetrickou sedlovou, případně polovalbovou střechou o sklonu min. 35°. Hospodářské a doplňkové stavby svým umístěním, výrazem, provedením a objemem doplňují stavbu hlavní a respektují charakter venkovské zástavby. Zeleň zahrad a sadů tvoří harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.
  - d) zachovat strukturu a charakter zástavby historických jader Zduchovic, Bukovce a Žebrákova při změnách dokončených staveb či návrhu nových staveb, zejména umístění staveb na pozemcích, výšku staveb, výrazně obdélný půdorys staveb, orientaci staveb (okapová, štitová) k veřejnému prostranství, tvar a sklon střech;

- e) architektonické řešení a výšková hladina zástavby v sídlech bude respektovat charakter a drobné měřítko venkovské zástavby, krajinný ráz území a nesmí narušit dálkové pohledy na sídla; dostavby domů v prolukách musí zachovávat stavební čáru, výškovou hladinu stávající zástavby a orientaci staveb (okapovou, štítovou) vůči veřejnému prostranství;
- f) stabilizovat rozptýlenou zástavbu v krajině (samoty), která nebude dále plošně rozšiřována;
- g) rozvíjet smíšené využití území s převahou trvalého bydlení v rodinných domech, umožňující rozvoj rekreace, občanského vybavení a podnikatelských aktivit, které nenaruší kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- h) stabilizovat plochy rekreace individuální (chatová oblast), respektovat stávající povolené stavby pro rodinnou rekreaci; plochy rekreace individuální nebudou dále plošně rozšiřovány; dílčí rozvoj zástavby v prolukách je možný pouze v souladu s podmínkami stanovenými v příslušné části kapitoly f);
- i) respektovat stávající stavby a zařízení občanského vybavení a rozvíjet je s ohledem na pozici obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce a potřeby jejích obyvatel;
- j) zachovat a rozvíjet veřejná prostranství pro zajištění prostupnosti zastavěného území, umožnění budoucího rozvoje sídla, propojení sídla s krajinou, dopravního zpřístupnění a obsluhy pozemků a míst pro setkávání, pobyt a rekreaci obyvatel obce;
- k) plochy výroby a skladování jsou stabilizovány; stavby a zařízení pro podnikatelské aktivity je možné umístit i v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV) v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole f);
- l) chránit a rozvíjet plochy a prvky sídelní zeleně, které dotváří obraz sídla v krajině, zvyšují estetickou kvalitu prostorů a zlepšují mikroklima v sídle:
  - l.1) chránit, obnovovat a rozvíjet plochy a prvky sídelní zeleně na veřejných prostranstvích;
  - l.2) v okrajových částech sídla zajistit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny plochami zahrad, sadů nebo jiné sídelní zeleně;
  - l.3) výrobní a sportovní areály začleňovat do krajiny a sídla výsadbou vzrostlé zeleně;
  - l.4) snižovat rozsah zpevněných nepropustných povrchů s cílem přirozeného zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu a zpomalení odtoku srážkových vod z území;
  - l.5) chránit, udržovat a rozvíjet vodní plochy a toky včetně břehových porostů.

## **c.2) Plošné uspořádání území**

(10) Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory:

- a) plochy stabilizované (stav), tj. plochy s vysokou mírou stability využití i prostorového uspořádání, u nichž se v návrhovém období územního plánu předpokládá pouze zachování, dotvoření, doplnění a rehabilitace stávající urbanistické struktury a zástavby bez možnosti zásadních změn a další rozsáhlé stavební činnosti,
- b) zastavitelné plochy (Z) dle § 12 písm. i) stavebního zákona, vymezené převážně mimo zastavěné území a určené k zastavění,

- c) transformační plochy (T) dle § 12 písm. k) stavebního zákona, vymezené v rámci zastavěného území a určené k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití,
  - d) plochy změn v krajině (K) dle § 12 písm. l) stavebního zákona, určené ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území vymezené v nezastavěném území,
  - e) koridory (CNZ) dle § 12 písm. e) stavebního zákona, v jejichž ploše lze umístit stavbu dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy v poloze, která nejlépe vyhovuje místním podmínkám (zpravidla po prověření vedení v podrobnější dokumentaci),
- (11) Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f).
- (12) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto podmínky využití ploch koridorů:
- a) v rámci vymezeného koridoru je nepřijatelné umístění staveb nebo změna způsobu využití území, které by znemožnily nebo ztížily realizaci záměru, pro který je koridor určen;
  - b) pro nevyužití části koridoru bude po započítání užívání dokončené stavby platný stanovený způsob využití ploch překrytých koridorem;
  - c) koridor nebo jeho část zaniká dokončením stavby nebo její části, pro níž je příslušný koridor vymezen. Po zániku koridoru zůstává platný stanovený způsob využití plochy překryté předmětným koridorem.

### c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

- (13) Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy, pro které jsou nad rámec kapitoly f) stanoveny specifické podmínky využití, uvedené v následující tabulce:

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
Z.01	Zduchovice	4,56	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 28 RD. Hlavní stavby podél navrhované místní komunikace (plocha DS) budou umístěny na stavební čáře vzdálené 4-6 m od uliční čáry. Hlavní stavby budou mít štítovou orientaci k veřejnému prostranství (komunikaci). V navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku a podmínek ochrany před hlukem ze silnice II/118.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
			ZP	zeleň parková a parkově upravená	
			DS	doprava silniční	
Z.02	Zduchovice	0,25	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn 1 RD.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.03	Zduchovice	0,18	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn 1 RD.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.04	Bukovec	0,40	RI	rekreace individuální	Na pozemku p.č. 163/5 v k.ú. Zduchovice bude umístěna 1 stavba pro rekreaci.

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
					Na pozemcích p.č. 163/6, 163/40, 163/43, 163/44 v k.ú. Zduchovice bude umístěna 1 stavba pro rekreaci. Podmínky se vztahují na parcelní čísla pozemků platná ke dni 5. 1. 2026.
Z.05	Zduchovice	0,35	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 3 RD. V případě ubytování bude celková kapacita max. 16 lůžek.
Z.06	Žebrákov	2,58	RI	rekreace individuální	V ploše bude umístěno max. 9 staveb pro rekreaci.
			DS	doprava silniční	
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.07	Žebrákov	1,35	RI	rekreace individuální	V ploše budou umístěny max. 4 stavby pro rekreaci.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.08	Žebrákov	0,54	RI	rekreace individuální	V ploše budou umístěny max. 3 stavby pro rekreaci.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.09	Zduchovice	0,35	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 2 RD. V případě ubytování bude kapacita max. 8 lůžek.
			DS	doprava silniční	
Z.10	Zduchovice	0,12	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn 1 RD.
Z.11	Zduchovice	0,61	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 4 RD.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.12	Zduchovice	0,28	RI	rekreace individuální	V ploše bude umístěna 1 stavba pro rekreaci.
Z.13	Zduchovice	0,16	TU	technická infrastruktura všeobecná	Místo pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny.
Z.14	Zduchovice	0,64	OS	občanské vybavení sportu	Plocha pro nekrytou jízďárnu bez zázemí, parkoviště pro návštěvníky.
			DS	doprava silniční	Plocha bude dopravně zpřístupněná přes stávající jezdecký areál.
Z.15	Zduchovice	0,14	TU	technická infrastruktura všeobecná	Nejsou stanoveny.

- (14) Územní plán vymezuje tyto transformační plochy, pro které jsou nad rámec kapitoly f) stanoveny specifické podmínky využití, uvedené v následující tabulce:

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
T.01	Bukovec	0,13	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn 1 RD.
T.02	Zduchovice	0,13	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn 1 RD. Vzrostlá zeleň podél Zduchovického potoka bude v co největší míře zachována.
T.03	Zduchovice	0,20	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 2 RD.
T.04	Zduchovice	0,14	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn 1 RD.
T.05	Zduchovice	0,15	ZZ	zeleň zahradní a sadová	Nejsou stanoveny.
T.06	Žebrákov	0,12	RI	rekreace individuální	V ploše bude umístěna 1 stavba pro rekreaci.

#### c.4) Prostorové uspořádání území

- (15) Územní plán vymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.15, které jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území.
- (16) Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f). Specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch nad rámec kapitoly f) jsou uvedeny v kapitole c.3).

#### c.5) Systém sídelní zeleně

- (17) Systém sídelní zeleně je tvořen plochami zeleně v zastavěném území obce s návazností na systém zeleně ve volné krajině. Jedná se o tyto plochy:
- ZP – zeleň parková a parkově upravená
  - ZZ – zeleň zahradní a sadová,
  - doplňková sídelní zeleň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.
- (18) Pro ochranu stávajících prvků systému sídelní zeleně a rozvoj sídelní zeleně se stanovují tyto zásady:
- a) při plánování a projektování staveb minimalizovat kácení vzrostlých dřevin,
  - b) pro výsadby zeleně využít přednostně autochtonní dřeviny odpovídající geografickým a stanovištním podmínkám v dané ploše.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

---

### **d.1) Dopravní infrastruktura**

- (19) Základní dopravní systém a obsluhu řešeného území Zduchovic bude i výhledově zajišťovat doprava silniční a nemotorová, v dopravně rekreační funkci doprava vodní.
- (20) Silnice II/118 je ve svém stávajícím vedení i výhledově stabilizovaná.
- (21) Pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných a transformačních ploch budou využívány místní a účelové komunikace.
- (22) Pro zajištění prostupnosti krajiny s návaznostmi na cestní síť sousedních sídel, pro hospodářské zpřístupnění pozemků a pro pěší a cyklistickou dopravu bude využívána společně síť místních a účelových komunikací.
- (23) Řeka Vltava jako součást dopravně významné vodní cesty je navržena k dílčím úpravám v rámci stávajícího koryta. Kromě toho její potenciál zůstává i nadále pro sportovně rekreační využití.
- (24) Obslužnost řešeného území veřejnou dopravou bude i výhledově zajišťována dopravou autobusovou se stávajícím rozložením linek a zastávek.

#### **d.1.1) Doprava silniční**

##### *Silnice II. třídy*

- (25) Vedení silnice II/118 je v řešeném území i výhledově stabilizované.

##### *Místní komunikace*

- (26) Stávající síť místních komunikací je ve svém plošném rozložení a uspořádání respektována, dle místních podmínek doporučena k dílčím úpravám přidruženého prostoru jako součást veřejného prostranství.
- (27) Pro spojení místních částí Zduchovice – Žebrákov je podle místních podmínek doporučeno rozšíření a doplnění potřebných výhyben.
- (28) Pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných a transformačních ploch bude využívána stávající komunikační síť a vybrané účelové komunikace, podle místních podmínek s případným rozšířením či doplněním výhyben.

##### *Účelové komunikace*

- (29) Stávající účelové komunikace jsou funkční součástí celkové komunikační sítě řešeného území. Prioritně jsou využívány pro hospodářskou a nemotorovou dopravu, v některých místních částech či lokalitách současně pro každodenní či rekreační motorovou dopravu.

#### **d.1.2) Vodní doprava**

- (30) Pro vodní dopravu územní plán vymezuje koridor CNZ.VD3 - koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Třebenice, ř. km 92,0 – hranice Středočeského kraje, včetně staveb souvisejících, sledovaný v nadřazené ZÚR Středočeského kraje.

- (31) Vltava je v současné době využívána především pro rekreační plavbu. Ta zůstane i výhledově jednou z hlavních aktivit na řece.

### **d.1.3) Doprava v klidu**

- (32) Nároky na dopravu v klidu jsou v omezeném rozsahu zajištěny na veřejných prostranstvích a ve vybraných úsecích přidruženého prostoru komunikací. Nové plochy pro krátkodobé parkování vozidel budou dle místních podmínek řešeny v rámci celkové úpravy veřejného prostoru.
- (33) Pro parkování vozidel návštěvníků je respektována plocha silniční dopravy, umístěná podél silnice II/118 v místě křižovatky na severozápadním vjezdu do Zduchovic, v centru obce a dále v ploše již zčásti zaniklé cesty v jižní části sídla (návaznost na turistickou trasu k vyhlídce na Altánku).
- (34) Nároky na parkovací stání vozidel u zastavitelných a transformačních ploch budou v souladu s charakterem užívání staveb a v souladu s platnou legislativou zajištěny na vlastních pozemcích nebo jako součást stavby.

### **d.1.4) Doprava nemotorová**

- (35) Pro nemotorovou pěší a cyklistickou dopravu jsou využívány místní komunikace a společně s hospodářskou dopravou stávající účelové komunikace (polní cesty), pro turistiku pak stávající značené turistické trasy.
- (36) V souvislosti s rozvojem bydlení severně od silnice II/118 je na silnici II/118 doporučeno zřízení místa pro přecházení.
- (37) Pro sport a rekreaci bude využívána Vltava v prostoru vodní nádrže Kamýk.

## **d.2) Technická infrastruktura**

- (38) Územní plán nenavrhuje změnu koncepce technické infrastruktury.
- (39) Nové úseky sítí technické infrastruktury v zastavěném území budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech.
- (40) Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury a vodních zdrojů (včetně těch, která nejsou zakreslena ve výkrese).
- (41) Při trasování inženýrských sítí v návrhových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení.
- (42) Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna v Koordinačním výkrese.

### **d.2.1) Energetika**

- (43) Energetická koncepce návrhových ploch se v současnosti zakládá na dvojcestném zásobování energiemi, a to:
- elektrická energie + ekologická pevná paliva

*Zásobování elektrickou energií*

- (44) Územní plán navrhuje výstavbu distribuční trafostanice pro plochu změny Z.01. Pro trafostanici je nutno vymezit samostatný pozemek přístupný z veřejného prostoru, jeho konkrétní umístění bude určeno v dalších stupních projektové přípravy stejně jako trasa přívodu VN.
- (45) Územní plán připouští posílení stávajících trafostanic včetně změny jejich provedení, přeložky a nové trasy vedení VN, které budou případně vyvolány novými potřebami při posílení distribučních trafostanic a modifikací tras při výstavbě v plochách změn. Nové trasy a přeložky VN i NN budou navrženy a umístěny v rámci navazující projektové přípravy, a to přednostně ve veřejných prostranstvích.

*Zásobování plynem*

- (46) Řešené území není plynofikováno, v souladu se Zadáním se plynofikace nepředpokládá.

*Zásobování teplem*

- (47) Hlavním zdrojem pro vytápění zůstávají v současné době pevná paliva, postupně bude na jejich úkor posilovat elektrická energie. Územní plán vytváří posílením rozvodné sítě podmínky pro širší využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie pro vytápění, zejména tepelných čerpadel.

**d.2.2) Vodní hospodářství***Zásobování vodou*

- (48) Územní plán nevymezuje nové plochy a koridory pro zásobování vodou. Napojení ploch změn bude provedeno prodloužením stávajících vodovodních řadů ve veřejných prostorech.
- (49) Současná kapacita vodovodního systému vyhovuje i pro návrhové období.
- (50) Pro zásobování vodou v plochách mimo dosah vodovodu budou nadále využívány individuální vodní zdroje – domovní studny.
- (51) Územní plán respektuje stávající zdroje požární vody s tím, že je nutno je udržovat včetně zajištění přístupu pro požární techniku. Vodovodní síť není dimenzována jako požární a slouží pouze jako doplňkový zdroj požární vody.

*Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)*

- (52) Stávající splašková kanalizace nevyžaduje koncepční změny. Návrhové plochy budou napojeny na splaškovou kanalizaci prodloužením stávajících stok.
- (53) Územní plán vymezuje plochu Z.15 pro vybudování ČOV, sloužící pro odkanalizování zámku a jezdeckého areálu.
- (54) V plochách mimo dosah stávající a navrhované kanalizace budou budovány domovní ČOV nebo jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti.
- (55) Dešťové vody z jednotlivých objektů musí být likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí.
- (56) Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou likvidovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo budou svedeny do nejbližších vhodných recipientů.

### *Odvodňovací zařízení*

- (57) Stavby hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) budou respektovány a bude zachována jejich funkčnost.
- (58) Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany. V případě provádění výsadeb okolo zakrytých HOZ bude výsadba realizována pouze po jedné straně ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.
- (59) Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.
- (60) V případě narušení drenážního systému podrobných odvodňovacích zařízení (POZ) stavební činností musí stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost, a při provádění výsadeb na plochách POZ je třeba provést taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti.

### **d.2.3) Elektronické komunikace**

- (61) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován. Celé správní území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

### **d.2.4) Odpadové hospodářství**

- (62) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován.
- (63) Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.13 pro zřízení místa pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny.

### **d.3) Občanské vybavení**

- (64) Základním principem koncepce občanského vybavení je zachovat a rozvíjet občanské vybavení s ohledem na pozici obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce, potřeby jejích obyvatel a dobrou dopravní dostupnost významného obslužného centra Příbram, dálnice D4 a dalších center osídlení.
- (65) Koncepce občanského vybavení je tvořena plochami občanského vybavení všeobecného (OU) a občanské vybavení sportu (OS).
- (66) Územní plán respektuje a územně stabilizuje plochy občanského vybavení všeobecného a rozvíjí plochy pro sport v návaznosti na zámecký a jezdecký areál na východním okraji sídla Zduchovice (plocha Z.14).
- (67) Stavby a zařízení občanského vybavení je možné umístit i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole f).

#### **d.4) Veřejná prostranství**

- (68) Veřejná prostranství zahrnují návsi, ulice, veřejnou zeleň a další plochy přístupné každému bez omezení, které mají společenskou, rekreační, prostorotvornou a komunikační funkci.
- (69) Stávající a navrhovaná veřejná prostranství jsou součástí zejména ploch dopravy silniční (DS) a ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP) pro zajištění prostupnosti zastavěného území, spojení sídel s krajinou, dopravního zpřístupnění a obsluhy stavebních pozemků a míst pro setkávání, pobyt a rekreaci obyvatel obce.
- (70) Při navrhování nových zastavitelných ploch budou vymezována veřejná prostranství, která umožní budoucí územní rozvoj sídel a komunikační prostupnost území.
- (71) Nedílnou součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň, kterou je třeba chránit, obnovovat a rozvíjet s cílem zajištění funkce estetické a hygienické a zlepšení mikroklimatu v sídlech.
- (72) Jako významné krajinné prvky v sídlech budou chráněny, udržovány a rozvíjeny vodní plochy, včetně břehových porostů. Vodní plochy, které jsou součástí veřejných prostranství, je vhodné upravit do přírodě blízké podoby.
- (73) Při navrhování nových veřejných prostranství je třeba navrhovat dostatečnou šířku uličních prostorů pro možnost realizace pásů zeleně včetně stromových výsadeb, které budou plnit roli estetickou, budou zlepšovat mikroklima v sídle a hospodaření se srážkovými vodami.
- (74) Pro zvýšení kvality veřejných prostranství a kvality obytného prostředí územní plán umožňuje kultivaci návsi, prostoru před zámekem a dalších veřejných prostorů, včetně řešení veřejné zeleně a mobiliáře.
- (75) Veřejná prostranství je možné umístit i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole f).

#### **d.5) Požadavky civilní ochrany**

- (76) Územní plán nenavrhuje nové plochy pro potřeby civilní ochrany.

### **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

---

#### **e.1) Konceptce uspořádání krajiny**

- (77) Konceptce uspořádání krajiny, která je uplatněna v tomto územním plánu a bude vždy respektována při pořizování jeho změn a v řízeních o změnách v území obce, je založena na těchto základních principech:
  - a) volná krajina reprezentovaná nezastavěným územím je nedílnou součástí území obce, spolu se zastavěným územím tvoří vyvážený a funkční celek a vytváří prostor zejména pro:
    - a.1) zemědělskou a lesnickou činnost,
    - a.2) volnočasové aktivity a turistiku,
    - a.3) přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů, retenci vody v krajině a zdravé a vyvážené životní prostředí,

- b) stávající plochy zemědělského půdního fondu jsou, s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, stabilizovány pro zemědělskou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí při zachování prostupnosti krajiny;
- c) významné krajinné prvky, prvky krajinné zeleně (aleje podél cest, vegetační doprovod vodotečí a vodních ploch a další krajinná zeleň) jsou stabilizovány a doplněny do provázaného systému zajišťujícího posílení stability krajiny, zvýšení biodiverzity, členění velkých ploch trvalých travních porostů a orné půdy, snížení erozní ohroženosti půd, zlepšení vodního režimu krajiny a obohacení obrazu krajiny s tím, že základem tohoto systému budou biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability;
- d) krajina území obce je prostupná a přístupné jsou krajinné, přírodní a kulturní hodnoty na území obce (vyhlídky, vodní toky a jejich údolí, zřícenina barokní kaple na vrchu Jezerná, sakrální stavby);
- (78) Při územním rozvoji obce a při činnostech s ním spojených bude respektováno a chráněno území v nivě vodních toků a drobné vodní plochy na území obce.

### e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

- (79) Plochy v krajině jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití:
- WU – vodní a vodohospodářské
  - AU – zemědělské všeobecné
  - AL – trvalé travní porosty
  - LU – lesní všeobecné
  - MU – smíšené krajinné všeobecné
- (80) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině je zakresleno v Hlavním výkrese. Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v kapitole f).

### e.3) Plochy změn v krajině

- (81) V rozsahu zakresleném v Hlavním výkrese je vymezeny plocha změn v krajině:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Účel vymezení
K.01	ZZ – zeleň zahradní a sadová	0,09	Plocha pro zeleň na přechodu zástavby a volné krajiny

- (82) Podmínky pro plochy v krajině jsou uvedeny v podmínkách využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v příslušných částech kapitoly f).

**e.4) Územní systém ekologické stability**

(83) Na území obce jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) na nad-regionální, regionální a lokální úrovni, s doplňkovými podpůrnými interakčními prvky:

Název	Stav/návrh
NRBK.60 část I Štěchovice - Hlubocká obora (vodní)	stav
NRBK.60 část II Štěchovice - Hlubocká obora (teplomilný)	stav
RBC.856 Na Altánku	stav
LBC.10 Na Emiliance	stav
LBC.11 U Hupticha	stav
LBC.12 Nad Vamberovým Mlýnem	stav
LBC.ZU01 Hatě	stav
LBC.892 Kamýk	stav
LBK.NP06	stav
LBK.TT01	stav
LBK.KK01	stav

(84) Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu (2a. Hlavní výkres) nad plochami s rozdílným způsobem využití definovanými v kapitole f). Níže uvedená opatření a doporučení dále upřesňují regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování v území mají přednost následující stanovená opatření a doporučení pro skladebné části ÚSES:

- a) Respektovat biocentra jako plochy pro trvalou existenci přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů.
- b) Respektovat ÚSES jako migrační trasy v krajině.
- c) Respektovat a rozvíjet stávající a doplnit navržené interakční prvky jako přírodně cenné segmenty krajiny menšího měřítka, které posilují její ekologickou stabilitu a zajišťují plnění ekosystémových funkcí krajiny.
- d) Do vymezených prvků ÚSES neumísťovat stavby a zařízení, které by omezovaly plnění jejich funkcí.
- e) V plochách skladebných částí ÚSES je přípustné zakládat nové porosty dřevin tvořené především domácími druhy, vhodnými vegetačními zásahy posilovat přirozenou druhovou skladbu stávajících porostů a podporovat biodiverzitu území, revitalizovat vodní tok, podporovat migrační prostupnost vodního toku, zakládat mokřady, apod.
- f) Skladebné části ÚSES je nutné považovat přednostně za nezastavitelné a neoplotitelné. Drobné stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví, stavby a zařízení pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, nezbytnou liniovou dopravní a technickou infrastrukturu je možné do ÚSES umísťovat za těchto podmínek:
  - minimalizovat rozsah vzájemných prostorových a plošných kolizí, nesnižovat ekologickou stabilitu území a tím funkčnost skladebné části ÚSES;
  - při přechodu záměrů liniové dopravní nebo technické infrastruktury přes biokoridory preferovat kolmé křížení;
  - v těch skladebných částech ÚSES, které jsou součástí nadregionálního či regionálního ÚSES (včetně celých lokálních biocenter, která těsně navazují na nadregionální biokoridory) nebo se nacházejí v biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců,

není přípustné umisťovat neprostupné bariéry jako je oplocení (např. oplocení obor, přezimovacích obůrek nebo farmových chovů zvířete) s výjimkou dočasného oplocení lesních školek, semenných sadů, dočasného oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvířeti, dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability či oplocení sloužícího jako zabezpečovací prvek starých důlních děl; oplocení umožněné výjimkou nebo oplocení mimo vyloučené části ÚSES přesto nesmí negativně ovlivnit prostupnost krajiny a nesmí vytvářet souvislé migrační bariéry;

- u záměrů nezbytné liniové dopravní a technické infrastruktury procházející přes ÚSES zajišťovat migrační prostupnost území;
- stavby a zařízení lze do skladebných částí ÚSES umisťovat pouze za předpokladu, že nedojde ke snížení kontinuity a prostupnosti skladebných prvků ÚSES. Bude kladen důraz na minimalizaci nárůstu zpevněných ploch, nedojde k neodůvodněnému zásahu do stávající vegetace, fragmentaci ÚSES, znečištění území, apod.

- (85) Ostatní stavby ve smyslu § 122 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nejsou v plochách skladebných částí ÚSES přípustné.

#### **e.5) Prostupnost krajiny**

- (86) Prostupnost krajiny a přístupnost krajinných, přírodních a kulturních hodnot území je základní hodnotou krajiny Středního Povltaví, která je chráněna a rozvíjena.
- (87) Pro prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty a pro obsluhu pozemků jsou stabilizovány místní a účelové komunikace.
- (88) Místní a účelové komunikace mohou být rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole f).
- (89) Místní a účelové komunikace v nezastavěném území budou doplňovány liniovou krajinnou zelení jednostrannou / oboustrannou nebo jednořadou / víceřadou alejí s cílem snížení erozní ohroženosti a zvýšení estetických kvalit krajiny.
- (90) Povrchy rekonstruovaných a upravovaných účelových komunikací budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné z důvodu zachování retenční schopnosti krajiny.

#### **e.6) Protierozní opatření**

- (91) Hospodaření v území musí být vedeno způsobem, který minimalizuje riziko vodní i větrné eroze půdy a omezuje degradaci půdního fondu.
- (92) Způsoby využívání území, včetně pastvy, nesmí vést ke zvýšení erozní ohroženosti, zhutnění půdy ani k narušení přirozeného odtokového režimu.
- (93) Protierozní opatření mohou být podle potřeby nově umístěna, upravena nebo rozšířena v plochách se způsobem využití AU – zemědělské všeobecné, MU – smíšené krajinné všeobecné, WU – vodní a vodohospodářské, LU – lesní všeobecné za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole f).
- (94) Silnice, místní a účelové komunikace v krajině doplnit alejemi nebo jiným vhodným vegetačním doprovodem.

**e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám**

- (95) Záplavové území Vltavy je respektováno jako zásadní limit územního rozvoje. V záplavovém území nebudou umístovány žádné překážky, které by mohly zhoršit průběh povodně.
- (96) V souladu s Povodňovým plánem ORP Příbram nenavrhuje územní plán stavby protipovodňové ochrany.
- (97) Zastavěné území obce je navrhováno chránit před přívalovými srážkami:
- omezit účinky přívalových srážek vhodným způsobem obhospodařování zemědělských půd;
  - zlepšovat podmínky pro retenci vody v krajině;
  - zakládat plochy zeleně v polohách zajišťujících ochranu zastavěných a zastavitelných ploch před účinky přívalových dešťů.
- (98) Pro zlepšení vodohospodářských poměrů budou provedena další opatření pro revitalizaci vodních toků, zlepšení morfologického stavu vodotečí a celkové hydrologické situace v území.

**e.8) Rekreace**

- (99) Rekreační využití krajiny je zaměřeno na rekreaci vázanou na řeku Vltavu, cyklistickou a pěší turistiku.
- (100) Není přípustný rozvoj ani umístování aktivit a zařízení, které by vedly k významnému nárůstu návštěvnosti, hlukové zátěže nebo dopravní obsluhy území.
- (101) Podporována je prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty.

**e.9) Zvyšování retenční schopnosti území**

- (102) Územní plán stanovuje opatření za účelem zvyšování retenční schopnosti území:
- V maximální možné míře zajistit přírodě blízké hospodaření s dešťovými vodami prostřednictvím decentralizovaného způsobu jejich odvádění. Zajistit realizaci přírodě blízkých opatření a zařízení, která omezují výpar, podporují vsakování dešťových vod a jejich pomalý odtok do lokálního koloběhu vody. Mezi přírodě blízká opatření patří např. náhrada zpevněných povrchů za povrchy propustné či polopropustné, realizace vsakovacích průlehů, vsakovacích nádrží, vsakovacích rýh a suchých retenčních nádrží, instalace podzemních vsakovací bloků.
  - Při hospodaření s dešťovými vodami je nutno důsledně oddělovat mírně znečištěné a silně znečištěné srážkové vody s cílem ochrany povrchových a podzemních vod a půdních horizontů. Silně znečištěné srážkové vody je nutné předčistit.
  - Upřednostňovat realizaci propustných povrchů na nových zpevněných plochách.
  - Chránit prvky a plochy krajinné a sídelní zeleně.

**e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin**

- (103) Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro těžbu nerostů.

## **f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

### **f.1) Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**

- (104) Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch, transformačních ploch, ploch změn v krajině) v zájmu zajištění přiměřeného rozvoje všech územních složek a ochrany kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území.
- (105) Územní plán pro plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje:
- Hlavní využití – vyjadřuje převažující účel využití plochy.
  - Přípustné využití – souvisí s hlavním využitím, doplňuje ho a nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití.
  - Podmíněně přípustné využití – při splnění definovaných podmínek doplňuje hlavní využití.
  - Nepřípustné využití – odporuje hlavnímu i přípustnému využití a je v území vyloučeno.
  - Stanovení podmínek prostorového uspořádání podporuje ochranu a tvorbu přírodních, krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území.
- (106) U nových staveb na místě odstraněných staveb, u změn dokončených staveb, nebo v případě změn staveb před dokončením, kdy tyto záměry nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, je možné připustit takové řešení, které nezhorší dosavadní podmínky, tj. nezvýší výšku stavby, nezvýší zastavěnou plochu pozemku, nezvýší zastavěnou plochu stavby, nezmenší výměru stavebního pozemku, podíl zeleně apod. Zvyšování výšky zde uvedených staveb, které nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, lze připustit jen v případě nezbytných stavebně technických řešení a to pouze v toleranci + 0,3 m. Zvětšení zastavěné plochy zde popsaných staveb, které nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, lze připustit jen v případě do-  
datečného zateplení.
- (107) Území 10 m od břehové čáry řeky Vltavy a 6 m od břehové čáry drobných vodních toků bude nezastavěno a ponecháno volné pro výkon správy a údržby toků a prostupnost území.
- (108) Návrhové plochy do vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků (tzv. ochranné pásmo lesa) nelze využít pro umístění hlavních staveb, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak.
- (109) Při umístování a povolování vybraných druhů staveb je třeba respektovat zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.
- (110) Podmínky pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických elektráren (dále jen FVE) v nezastavěném území:
- FVE umísťovat vždy s ohledem na charakter území;
  - při umístování FVE o výměře větší než 0,5 ha vždy vyhodnocovat a doložit posouzení vlivu záměru na krajinný ráz;
  - z hlediska dálkových pohledů, zapojení FVE do krajiny a kompenzaci vzniku tepelného ostrova spojeného s vysušováním a přehříváním krajiny vysazovat vzrostlou izolační a krajino-  
tvornou zeleň doplněnou opatřeními pro zadržování vody a to po obvodu FVE o výměře

min. 8% oplocené plochy FVE a širce vegetačního pásu min 3 m (do plochy vzrostlé zeleně nelze započítat travní porosty ani travní porosty mezi panely); vzrostlá zeleň musí být vysázena nejpozději při uvedení FVE do provozu;

- d) zajistit migrační prostupnost území pro člověka a volně žijící živočichy;
- e) minimalizovat zpevněné plochy;
- f) plochy, kde nelze umístit FVE:
  - zemědělské půdy 2. třídy ochrany;
  - záplavové území Q<sub>100</sub>;
  - významné krajinné prvky;
  - prvky ÚSES;
  - pohledově exponované plochy – krajinné dominanty, krajinné horizonty nebo plochy významné z hlediska památkové péče;
  - přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR;
  - biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
  - území s archeologickými nálezy kategorie I;
  - plochy ve vzdálenosti menší než 200 m od ploch smíšených obytných a ploch rekreace;
- g) celková maximální výměra FVE pro celé správní území obce Zduchovice (počítáno v nezastavěném území) bude max. 3 ha.

(111) Při rozhodování v území mají přednost specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných a transformačních ploch uvedených v kapitole c.3) před podmínkami uvedenými v kapitole f). Podmínky v kapitole f.1) mají přednost před podmínkami v kapitole f.2).

(112) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány podmínky využití ploch koridorů uvedené v kapitole c.2).

## **f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití**

(113) S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území, územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

### **PLOCHY BYDLENÍ**

BH bydlení hromadné

### **PLOCHY REKREACE**

RI rekreace individuální

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

OU občanské vybavení všeobecné

OS občanské vybavení sportu

### **PLOCHY ZELENĚ**

ZP zeleň parková a parkově upravená

ZZ zeleň zahradní a sadová

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

SV smíšené obytné venkovské

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

DS doprava silniční

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

TU technická infrastruktura všeobecná

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

VZ výroba zemědělská a lesnická

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

AU zemědělské všeobecné

AL trvalé travní porosty

**PLOCHY LESNÍ**

LU lesní všeobecné

**PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ**

MU smíšené krajinné všeobecné

(114) Územní plán vymezuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

**PLOCHY BYDLENÍ****BH bydlení hromadné***Hlavní využití:*

- bydlení v bytových domech;

*Přípustné využití:*

- drobné stavby související s hlavním využitím (stavby a přístřešky pro auta, bazény, altány, kůlny, skleníky, apod.);
- zahrady, sady, malé vodní plochy a toky;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství, dětská hřiště, zeleň;

*Podmíněně přípustné využití:*

- stavby a zařízení občanského vybavení, drobné a řemeslné výroby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci bydlení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- ubytovny pro pracovníky;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- při změnách staveb nebude docházet ke zvyšování stávajících staveb nad převažující výškovou hladinu okolní zástavby;

- drobné stavby musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů;
- minimalizovat terénní úpravy;
- zpevněné plochy budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné.

## PLOCHY REKREACE

### **RI rekreace individuální**

#### *Hlavní využití:*

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;

#### *Přípustné využití:*

- drobné stavby související s hlavním využitím (stavby a přístřešky pro auta, bazény, altány, kůlny, skleníky, apod.);
- zahrady, sady, malé vodní plochy a toky;
- sportovní a dětská hřiště;
- stavby a zařízení pro spolkovou činnost (klubovny, apod.)
- veřejná prostranství, zeleň;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro ubytování, stravování a služby spojené s rekreací za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a nenaruší rekreační funkci;

#### *Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci rekreace a snižují kvalitu prostředí okolních pozemků;
- ubytovny pro pracovníky;

#### *Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat převažující měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb (výška hřebene střechy) nepřesáhne 8 m;
- výměra stavebního pozemku v místech, kde dosud stavby pro rodinnou rekreaci nestály, bude min. 800 m<sup>2</sup>; do výměry stavebního pozemku se započítává i plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ), která bude tvořit souvislý funkční a prostorový celek se stavbou pro rodinnou rekreaci;
- zastavěná plocha nové hlavní stavby pro rodinnou rekreaci ve stabilizovaných plochách max. 60 m<sup>2</sup>;
- zastavěná plocha pozemku max. 20%;
- podíl zeleně min. 65%;
- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová, polovalbová nebo valbová;
- drobné stavby doplňující hlavní stavbu musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů;
- barevnost fasád a střech musí odpovídat tradičnímu venkovskému prostředí, je žádoucí používat tlumené tóny, vyloučeny jsou křiklavé barvy a krytiny;
- minimalizovat terénní úpravy;

- zpevněné plochy budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné;
- výška oplocení nesmí přesáhnout 1,8 m;
- oplocení bude respektovat v místě obvyklé typy oplocení, tj. průhledné plaňkové, drátěné nebo živé ploty;
- respektovat stávající povolené stavby pro rodinnou rekreaci nezapsané v KN a dosud nezkolaudované;
- nové stavby pro rodinnou rekreaci musí být vybaveny zařízením na likvidaci odpadních vod (jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti nebo domovní ČOV).

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### **OU občanské vybavení všeobecné**

#### *Hlavní využití:*

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení;

#### *Přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, církve, ochranu obyvatelstva, apod.;
- stavby a zařízení pro maloobchod, služby, stravování, krátkodobé ubytování pro cestovní ruch, administrativu;
- drobné stavby související s hlavním a přípustným využitím;
- sportovní a dětská hřiště;
- veřejná prostranství, zeleň, malé vodní plochy a toky;
- dopravní a technická infrastruktura;

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- byty, pokud se bude jednat o bydlení správců zařízení, obslužného personálu nebo obecní byty, integrované do stavby občanského vybavení;

#### *Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce občanského vybavení a snižují kvalitu obytného prostředí;

#### *Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- při změnách staveb nebude docházet ke zvyšování stávajících staveb nad převažující výškovou hladinu okolní zástavby a zároveň výška staveb nepřesáhne 12 m;
- zastavěná plocha pozemku max. 50%;
- drobné stavby doplňující hlavní stavbu musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů;
- barevnost fasád a střech musí odpovídat tradičnímu venkovskému prostředí, je žádoucí používat tlumené tóny, vyloučeny jsou křiklavé barvy a krytiny.

**OS občanské vybavení sportu***Hlavní využití:*

- pozemky staveb a zařízení pro sport;

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území (hygienické zázemí, šatny, klubovny, tribuny, stravování, provozní a technické zázemí, apod.);
- v ploše Z.14 plochy pro výcvik koní či nekryté jízdárny,
- veřejná prostranství, dětská hřiště, zeleň;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce občanského vybavení;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 6,5 m.

## PLOCHY ZELENĚ

**ZP zeleň parková a parkově upravená***Hlavní využití:*

- zámecký park;
- plochy veřejné parkově upravené i přírodní zeleně, které mají významnou rekreační, společenskou, krajino tvornou, ochrannou a izolační funkci;

*Přípustné využití:*

- místní a účelové komunikace s prioritou nemotorové dopravy,
- parkovací a odstavné plochy, autobusové zastávky;
- mobiliář a drobná architektura související s hlavním a přípustným využitím;
- sportovní a dětská hřiště;
- nekryté amfiteátry, zahradní restaurace, zahradní stavby;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná technická infrastruktura;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s nadměrným kácením dřevin;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

**ZZ zeleň zahradní a sadová***Hlavní využití:*

- pozemky zahrad a sadů;

*Přípustné využití:*

- drobné stavby a zařízení související s hlavním využitím, pěstitelskou a chovatelskou činností (přístřešky, altány, oplocení, skleníky, bazény, kůlny, apod.);
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce plochy a snižují kvalitu obytného či rekreačního prostředí;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 4 m;
- zastavěná plocha jedné stavby max. 40 m<sup>2</sup>, více drobných staveb nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek;
- zastavěná plocha pozemku max. 10%;
- podíl zeleně min. 80%;
- v ploše K.01 bude podíl zeleně min. 90% a zastavěná plocha jedné stavby max. 25 m<sup>2</sup>;
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m;
- oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny bude respektovat v místě obvyklé typy oplocení uvedené v kapitole j) (nepřípustné jsou neprůhledné ploty z neomítnutých betonových tvarovek, velkoformátových prefabrikátů, gabionů, apod.);

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

**SV smíšené obytné venkovské***Hlavní využití:*

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech nebo zemědělských usedlostech s hospodářským zázemím;

*Přípustné využití:*

- drobné stavby související s hlavním využitím (stavby a přístřešky pro auta, bazény, altány, kůlny, skleníky, apod.);
- zahrady, sady, malé vodní plochy a toky;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- stavby a zařízení pro občanské vybavení a drobnou a řemeslnou výrobu s celkovou podlahovou plochou do 200 m<sup>2</sup>, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení (omezení se týká i provozů, které jsou součástí stavby pro bydlení či rekreaci);

- stavby a zařízení pro pěstitelství a chovatelství, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižující kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství, dětská hřiště, zeleň;
- dopravní a technická infrastruktura;

#### *Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci bydlení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- dvojdomy, řadové domy, bytové domy;
- ubytovny pro pracovníky;
- parkoviště, odstavné či manipulační plochy o výměře každé takové stavby větší než 300 m<sup>2</sup>;

#### *Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 2 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 9 m;
- zastavěná plocha pozemku ve stabilizovaných plochách max. 40%;
- zastavěná plocha pozemku v zastavitelných a transformačních plochách max. 30%;
- podíl zeleně ve stabilizovaných plochách min. 40%;
- podíl zeleně v zastavitelných a transformačních plochách min. 50%;
- výměra pozemku bude pro samostatně stojící rodinný dům s 1 bytem minimálně 800 m<sup>2</sup>, pro samostatně stojící rodinný dům se 2 byty minimálně 1400 m<sup>2</sup>, pro samostatně stojící rodinný dům se 3 byty minimálně 2100 m<sup>2</sup>; ve stabilizovaných plochách lze připustit toleranci výměry pozemku -10%;
- do výměry pozemku se započítává i plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ), která bude tvořit souvislý funkční a prostorový celek se stavbou rodinného domu;
- hlavní stavby budou umístěné při veřejném prostranství, směrem do volné krajiny budou zahrady nebo sady se vzrostlou zelení s cílem zapojení sídel do krajiny a ochrany zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd;
- v jedné ulici bude respektována převažující orientace hlavních staveb k veřejnému prostranství (štíťová, okapová);
- vzdálenost mezi stavbami pro bydlení nesmí být menší než 7 m, je-li mezi nimi volný prostor; tato vzdálenost může být ve zvlášť stísněných územních podmínkách snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností;
- hlavní stavba bude mít obdélný půdorysný tvar, přípustné jsou i půdorysné tvary L, T nebo U;
- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová, případně polovalbová o sklonu min. 35°, přičemž délka valby nesmí přesáhnout 1/3 průčelí;
- hospodářské a drobné stavby musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů;
- barevnost fasád a střešních ploch musí odpovídat tradičnímu venkovskému prostředí, je žádoucí používat tlumené tóny, vyloučeny jsou křiklavé barvy a krytiny;
- minimalizovat terénní úpravy;
- zpevněné plochy budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné;
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m;

- oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny bude respektovat v místě obvyklé typy oplocení uvedené v kapitole j) (nepřípustné jsou neprůhledné ploty z neomítnutých betonových tvarovek, velkoformátových prefabrikátů, gabionů, apod.);
- u ubytování bude celková kapacita jednoho areálu max. 8 lůžek, pokud není v kapitole c.3) stanoveno jinak;
- parkovací stání budou řešena na vlastním pozemku, u každého rodinného domu v rozsahu min. 2 odstavných stání na 1 byt.

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **DS doprava silniční**

#### *Hlavní využití:*

- pozemky staveb a zařízení silniční dopravy (silnice II. třídy, místní a účelové komunikace);

#### *Přípustné využití:*

- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy, bezpečnostní zařízení, apod.);
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty;
- veřejná prostranství;
- parkovací a odstavné plochy, autobusové zastávky;
- doprovodná a izolační zeleň, pozemek určený k plnění funkce lesa;
- technická infrastruktura;
- mobiliář a drobná architektura slučitelné s hlavním využitím (místa a přístřešky pro komunální odpad, odpočinková místa, informační tabule, apod.);
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (příkopy, průlehy, propustky, apod.);
- prvky ÚSES;

#### *Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;

#### *Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### **TU technická infrastruktura všeobecná**

#### *Hlavní využití:*

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury (zařízení na vodovodech a kanalizacích, zařízení pro nakládání s odpady, zařízení na energetických sítích, telekomunikační zařízení, apod.);

#### *Přípustné využití:*

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území;
- dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;
- malé vodní plochy a toky;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****VZ výroba zemědělská a lesnická***Hlavní využití:*

- pozemky staveb a zařízení jezdeckého areálu;

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro chov a výcvik koní;
- jízdárny, sportoviště;
- stavby a zařízení pro rostlinnou a živočišnou výrobu;
- stavby a zařízení pro zahradnictví;
- stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb;
- stavby a zařízení pro skladování, související s hlavním a přípustným využitím;
- parkovací, manipulační a odstavné plochy, související s hlavním a přípustným využitím;
- administrativa, ubytování, správa a obslužné zázemí pro zaměstnance (hygienické zázemí, stravování, apod.);
- dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň,
- malé vodní plochy a toky;

*Podmíněně přípustné využití:*

- byty, pokud se bude jednat o bydlení správců zařízení nebo obslužného personálu;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- průmyslové a logistické areály;
- stavby, zařízení a činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší, povrchových a podzemních vod nebo produkovat nebezpečné odpady;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 12 m;
- zastavěná plocha pozemku max. 50%;
- podíl zeleně min. 15%;
- zastavěná plocha jedné stavby (budovy) bude max. 2 500 m<sup>2</sup>;
- směrem k okolním obytným plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude doplňována vzrostlá zeleň.

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****WU vodní a vodohospodářské všeobecné***Hlavní využití:*

- pozemky vodních ploch a vodních toků;

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro vodohospodářské účely (pro údržbu, sledování a regulaci vodního režimu apod.);
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- pěší a cyklistické trasy a stezky, hipostezky;
- drobné stavby a zařízení pro turistiku (např. odpočinková místa, informační tabule), pobytové louky, pláže;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná zeleň;
- prvky ÚSES;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- bydlení nebo pobytová rekreace;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- stavby a zařízení pro zemědělství,
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ****AU zemědělské všeobecné***Hlavní využití:*

- pozemky zemědělského půdního fondu (zejména orná půda, trvalé travní porosty);

*Přípustné využití:*

- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, včelíny, apod.)
- zemědělské ohradníky;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky;
- drobné stavby a zařízení pro turistiku (např. odpočinková místa, informační tabule);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a rozptýlená zeleň;
- ovocné sady včetně oplocení;
- malé vodní plochy a toky;

- prvky ÚSES;

*Podmíněně přípustné využití:*

- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených v kapitole f.1);
- silážní jámy, hnojiště za podmínek, že budou umístěny mimo zemědělské půdy 2. třídy ochrany, plochy přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR a v dostatečné vzdálenosti od obytného území;
- terénní úpravy, pokud zvýšení či snížení terénu nepřesáhne 1,5 m vůči původnímu terénu a svahování bude modelováno krajinářsky se sklonem max 1:4 (cca 14°); nelze připustit vzhled deponie materiálu;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu;
- bydlení nebo pobytová rekreace;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití;
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- stavby a zařízení pro zemědělství, které nejsou uvedeny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- deponie sutí a zeminy;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m<sup>2</sup> a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek;
- ohradníky pro chov a pastvu hospodářských zvířat – přesun zvířat nesmí narušit komunikační vazby v sídlech.

**AL trvalé travní porosty***Hlavní využití:*

- trvalé travní porosty;

*Přípustné využití:*

- zemědělské ohradníky;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky;
- drobné stavby a zařízení pro turistiku (např. odpočinková místa, informační tabule);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a rozptýlená zeleň;
- ovocné sady včetně oplocení;
- malé vodní plochy a toky;
- prvky ÚSES;

*Podmíněně přípustné využití:*

- drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, včelíny, apod.) za podmínky, že budou umístěny mimo plochy přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR;
- terénní úpravy, pokud zvýšení či snížení terénu nepřesáhne 1,5 m vůči původnímu terénu a svahování bude modelováno krajinářsky se sklonem max 1:4 (cca 14°); nelze připustit vzhled deponie materiálu;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu;
- bydlení nebo pobytová rekreace;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- stavby a zařízení pro zemědělství, které nejsou uvedeny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m<sup>2</sup> a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek;
- ohradníky pro chov a pastvu hospodářských zvířat – přesun zvířat nesmí narušit komunikační vazby v sídlech.

**PLOCHY LESNÍ****LU lesní všeobecné***Hlavní využití:*

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy pro pěší a cyklisty, hipostezky;
- drobné stavby a zařízení pro turistiku (např. odpočinková místa, informační tabule);
- drobná architektura (např. kaple);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- malé vodní plochy a toky;
- prvky ÚSES;

*Podmíněně přípustné využití:*

- stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy za podmínky, že negativně neovlivní průchodnost biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- oplocení související se zabezpečením starých důlních děl, lesní hospodářskou činností nebo myslivostí za podmínky, že negativně neovlivní prostupnost krajiny a volně žijící živočichy vytvářením souvislé migrační bariéry a nejedná se o nepřípustné využití;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly lesní porosty;
- bydlení nebo pobytová rekreace;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- stavby a zařízení pro zemědělství,
- oplocení obor, přezimovacích obůrek nebo farmových chovů zvíře v těch skladebných částech ÚSES, které jsou součástí nadregionálního či regionálního ÚSES (včetně celých lokálních biocenter, která těsně navazují na nadregionální biokoridory)
- oplocení obor, přezimovacích obůrek nebo farmových chovů zvíře v těch skladebných částech ÚSES, které se nacházejí v biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (biotop zobrazen v koordinačním výkresu);
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

## PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

**MU smíšené krajinné všeobecné***Hlavní využití:*

- doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň (aleje, remízy, meze, břehové porosty, apod.), komponovaná zeleň, trvalé travní porosty, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů;

*Přípustné využití:*

- využití, které nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží stávající úroveň ekologické stability, prostupnosti území a zajistí ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy);
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny;
- prvky ÚSES;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky;
- drobné stavby a zařízení pro turistiku (např. odpočinková místa, informační tabule), pobytové louky, pláže;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

*Podmíněně přípustné využití:*

- drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.) za podmínky, že budou umístěny mimo plochy přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR;
- ohradníky související s pastvou za podmínky, že negativně neovlivní prostupnost krajiny, prvky ÚSES a volně žijící živočichy a nevytvoří migrační bariéry;

- ovocné sady včetně oplocení za podmínky, že negativně neovlivní přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR, prostupnost krajiny a prvky ÚSES;
- terénní úpravy, pokud zvýšení či snížení terénu nepřesáhne 1,5 m vůči původnímu terénu a svahování bude modelováno krajinářsky se sklonem max 1:4 (cca 14°); nelze připustit vzhled deponie materiálu;

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, sloužící k bydlení, rekreačním účelům, výrobě či skladování;
- stavby, zařízení a činnosti, které by souvisely s odvodňováním pozemků, zhoršili odtokové poměry, vsakovací schopnosti nebo snížili ekologickou stabilitu v území, zvýšili erozní ohroženost půdy;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území;
- bydlení nebo pobytová rekreace;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry;
- stavby a zařízení pro zemědělství, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- stavby, které produkují splaškové odpadní vody;

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m<sup>2</sup> a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek;
- ohradníky pro chov a pastvu hospodářských zvířat – přesun zvířat nesmí narušit komunikační vazby v sídlech.

## **g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**

### **g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb**

(115) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu:

<b>Dopravní infrastruktura</b>	
<b>Označení VPS</b>	<b>Veřejně prospěšná stavba</b>
VD.01	místní komunikace (část Z.01)
VD.02	místní komunikace (část Z.09)
VD.03	vodní cesta Vltava, Třeбенice, ř. km 92,0 – hranice Jihočeského kraje (CNZ.VD3)

(116) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu:

Technická infrastruktura	
Označení VPS	Veřejně prospěšná stavba
VT.01	místo pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny (Z.13)
VT.02	čistírna odpadních vod (Z.15)

(117) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro veřejná prostranství:

Veřejná prostranství	
Označení VPS	Veřejně prospěšná stavba
VP.01	veřejná zeleň (část Z.01)

## **h) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

(118) Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## **i) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ**

(119) Územní plán vymezuje architektonicky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

- zámek č.p. 28, evidovaný jako kulturní nemovitá památka.

## **j) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**

(120) Územní plán definuje následující vybrané pojmy:

- a) **areál** - vymezená část území, tvořená souhrnem budov, pozemků a technického vybavení, stavebně a zpravidla i z hlediska účelu využití a vlastnických vztahů tvořící jeden funkční celek. Může být uzavřený (ohrazený), popř. volně přístupný.
- b) **drobná architektura** - objekty zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu předmětných ploch; zahrnuje mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, kiosky, odpočinková místa, turistické informační tabule a rozcestníky, místa a přístřešky pro komunální odpad, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), pomníky, památníky, vodní prvky, apod. vše o maximální výšce 5,0 m od nejnižší úrovně přilehlého terénu.
- c) **drobná a řemeslná výroba** - malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku a s malými nároky na dopravní obslužnost.

- d) **maloobchod** - způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží přímo konečnému uživateli, s menšími prostorovými a plošnými nároky a s menšími nároky na dopravní obslužnost.
- e) **mobiliář** – vnitřní vybavení sídel a veřejných prostranství (lavičky, odpadkové koše, stojany na kola, informační tabule, směrníky, sochy a výtvarná díla, apod.)
- f) **nadzemní podlaží** - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.
- g) **občanské vybavení** – stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, církve, ochranu obyvatelstva, maloobchod, služby, stravování, krátkodobé ubytování pro cestovní ruch, administrativu.
- h) **odpočinkové místo** – lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.
- i) **parcela** – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem
- j) **pobytová louka** – plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují zázemí nebo zařízení.
- k) **podíl zeleně (v %)** - poměr nezpevněných ploch zeleně, zlepšující mikroklima a schopných vsakování dešťových vod na stavebním pozemku k výměře tohoto pozemku. Do nezpevněných ploch zeleně nebudou započítány zelené střechy, zatravnovací dlažba, kačírek, apod.
- l) **podkroví** - přístupný vnitřní prostor, součást posledního nadzemního podlaží nalézající se v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,2 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce.
- m) **samostatně stojící rodinný dům** - jedná se o jeden izolovaný rodinný dům samostatně stojící na vlastním stavebním pozemku, nejedná se o dvojdům nebo řadový dům.
- n) **služby** – činnosti určené k zajištění denních individuálních potřeb obyvatelstva, zejména opravárenské služby (oprava elektroniky, oprava strojů a zařízení apod.), servisní služby (instalatérství, kominictví, servis plynu, revize elektrozařízení apod.), kosmetické služby, kadeřnictví, masáže, půjčovny, poradenství, apod.
- o) **ubytovna pro pracovníky** - pro účely tohoto územního plánu taková stavba pro poskytování ubytování, kde se zpravidla ubytovávají zaměstnanci, agenturní či sezónní pracovníci nebo brigádníci, většinou bez rodin; okolí takové stavby se vyznačuje zvýšeným hlukem, negativními sociálními jevy a zhoršenou bezpečností, zejména v nočních hodinách.
- p) **úroveň původního terénu** – určují hodnoty zanesené v digitálním modelu povrchu ČR 1. generace, dostupného od ČÚZK (mapování z roku 2011).
- q) **v místě obvyklé typy oplocení** – převažují průhledné dřevěné lajkové nebo drátěné ploty s možností podezdívky a sloupků, pro Zduchovice jsou typické kamenné zídky případně omítané zděné zídky. Za oplocení se považují i zdi a zídky ohraničující pozemek či vymežující terénní úpravy.
- r) **včelín** - nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského náradí. Maximální výška stavby nad terénem 4 m. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí.

- s) **výška stavby** - je stanovena jako maximální v počtu nadzemních podlaží, resp. výšky v metrech od nejnižší úrovně původního terénu (nevztahuje se na technologická zařízení, jako jsou komíny, antény, stožáry, vzduchotechniku, apod.); v případě svahů o sklonu větším než 5° je možné zvýšit limit o 1,5 m.

## POUŽITÉ ZKRATKY

---

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
ČOV	čistírna odpadních vod
FVE	fotovoltaické elektrárny
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
IP	interakční prvek
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
NN	nízké napětí
NRBK	nadregionální biokoridor
POZ	podrobná odvodňovací zařízení
Q <sub>100</sub>	záplavové území 100-leté vody
RBC	regionální biocentrum
RD	rodinný dům
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZÚR	Zásady územního rozvoje