

Návrh Změny č. 1 územního plánu ZDUCHOVICE

NÁVRH pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán vydávající změnu územního plánu:	Zastupitelstvo obce Zduchovice
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Vojtěch Vaverka
Funkce:	vedoucí oddělení územního plánování, Stavební úřad a územní plánování, Městský úřad Příbram
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Projektant:

Design M.A.A.T., s. r. o.

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA

Projektant: Monika Juráčková

Září 2018

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, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Změnu č. 1 územního plánu Zduchovice,

kterou se mění Území plán Zduchovice takto:

I. Textová část

1.

V kapitole **a) Vymezení zastavěného území** se v 1. odstavci za větu „Zastavěné území obce je vymezeno ke dni 30. 10. 2007“ doplňuje „a bylo aktualizováno Změnou č. 1 územního plánu Zduchovice ke dni 1. 8. 2018.“

2.

V kapitole **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** se vypouští 10. odstavec:

„Jednou z možností je připravovaná revitalizace bývalého statku, případně výstavba drobných provozoven, podporující další podnikatelské aktivity a rozvoj obce.“

3.

V kapitole **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** se vypouští původní znění podkapitoly **VÝČET ZASTAVITELNÝCH PLOCH** a kompletně se nahrazuje tímto zněním:

„VÝČET ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- **OMS-1**, obytné území malých sídel, Zduchovice – návrh, pro výstavbu max. 22 rodinných domů situovaná severně nad obcí podél komunikace 118
- **OMS-2**, obytné území malých sídel, Zduchovice – návrh, pro výstavbu cca 4 rodinných domů, umístěna na jižním okraji obce
- **OMS-3**, obytné území malých sídel, Zduchovice – návrh, pro výstavbu cca 2 rodinných domů, je umístěna na jižním okraji obce (přes komunikaci vedle plochy **OMS-2**)
- **UR-4**, území rekreační, Bukovec – návrh, pro výstavbu max. 4 rekreačních objektů, severozápadně od stávající zástavby na Bukovci
- **VN-5**, území nerušící výroby, služeb a komerce, Zduchovice – návrh, vedle bývalé elektrorozvodny severně nad obcí
- **UR-6**, území rekreační, Žebrákov – návrh, pro výstavbu max. 30 rekreačních objektů, na jižním výběžku pod osadou Žebrákov na plošině nad Vltavou
- **TV-8**, plochy technického vybavení, Zduchovice – návrh, pro umístění čistírny odpadních vod, východně od obce pro odkanalizování zástavby v rámci lokality **SOR-12**
- **OMS-9**, obytné území malých sídel, Zduchovice – návrh, rozšiřuje plochu OMS po bývalé elektrorozvodně
- **OMS-10**, obytné území malých sídel, Zduchovice – návrh, pro výstavbu cca 4 rodinných domů, umístěna na jižním okraji obce v návaznosti na rozvojovou plochu **OMS-2**

- **OMS-11**, obytné území malých sídel, Zduchovice – návrh, pro výstavbu max. 2 rodinných domů, umístěna na severozápadním cípu obce podél příjezdové komunikace do obce
- **PK-13**, plochy vyhrazené pro umístění kontejnerů na odpad, Žebrákov – návrh, zpevněná plocha pro umístění kontejnerů na odpad
- **GH-14**, golfové hřiště, Zduchovice – návrh, golfové hřiště pro 18 jamek, navazující na území obce okolo vrchu Jezerná
- **OMS-15**, obytné území malých sídel, Zduchovice – návrh, pro výstavbu max. 1 rodinného domu, umístěna na severovýchodním okraji obce podél komunikace 118
- **SR-16**, sportovní hřiště a areály, Žebrákov – návrh, pro výstavbu sportoviště, umístěna na východním okraji lokality Na Rybárně
- **UR-17**, území rekreační – návrh, pro výstavbu max. 2 rekreačních objektů, umístěna na jihozápadním okraji správního území, v lokalitě U Vamberova Mlýna

4.

V podkapitole **d1) Dopravní řešení**, v části **MÍSTNÍ KOMUNIKACE** se vypouští 4. věta prvního odstavce:

„Návrh vytvořit další průjezd obcí podél hřiště a zámku byl v průběhu projednání konceptu zamítnut, vzhledem k blízkosti hřiště i složitým majetkoprávním vztahům.“

5.

V podkapitole **d1) Dopravní řešení**, v části **MÍSTNÍ KOMUNIKACE** se na konci 4. odstavce nahrazuje původní chybný kód „OMS-6“ správným kódem „UR-6“.

6.

Celé původní znění podkapitoly **d2) Vodní hospodářství** se vypouští a nahrazuje se tímto zněním:

„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 nevyklučuje provádět revitalizace na vodních tocích, pozemkové úpravy.

Územní plán vytvoří podmínky pro zajištění bezproblémového odvádění povodňových vod.

ZÁSODOVÁNÍ 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 m³ 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 **SOR-12**, kde se počítá s vybudováním samostatné ČOV nad rybníkem Linhart na Zduchovickém potoce. Kapacita této ČOV bude dimenzována dle potřeby zástavby v lokalitě **SOR-12**, 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."

7.

Celé původní znění kapitoly **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně** se vypouští a nahrazuje se tímto zněním:

„e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

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 K60 – vodní (NBK K60 – část I.) a osa nadregionálního biokoridoru K60 – teplomilná doubravní (NBK K60 – část II.). 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 a 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 LBC 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

číslo prvku	plocha (ha)	pozemky/ části pozemků (k.ú. Zduchovice)	funkční typ
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, 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	1/3 plně funkční 2/3 částečně 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."

8.

Celé původní znění kapitoly **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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) se vypouští a nahrazuje se tímto zněním:

„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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, 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

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití následující:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy specifické

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

OMS – obytné území malých sídel

PLOCHY REKREACE

UR – území rekreační

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VP – veřejné prostranství

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SMS – smíšené území malých sídel

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OM – komerční zařízení malá a střední

SR – sportovní hřiště a areály

PK – plochy vyhrazené pro umístění kontejnerů na odpad

SOR – smíšené území služeb, oddechu a rekreace

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DP – plochy silniční, místní a účelové komunikace

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TV – plochy technické infrastruktury

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VN – území nerušící výroby a skladování

PLOCHY ZELENĚ

PP – parkově upravené plochy

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

V0 – vodní plochy, bažiny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

OP – orná půda

LO – louky, pastviny

LO0 – louky, pastviny – obora

ZS – zahrady, sady

PLOCHY LESNÍ

ZL – lesy

LS0 – lesní obora

PLOCHY PŘÍRODNÍ

ZI – Izolační zeleň – liniové a břehové porosty, meze, stromořadí

PLOCHY SPECIFICKÉ

GH – golfové hřiště

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)

OMS – Obytné území malých sídel

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 pěstitelskou 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

UR – Území rekreační

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 hluk, prašnost, zápach, atd., stavby narušující kvalitu životního prostředí, pro stavby náročné na dopravní obsluhu pro skládky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití u návrhových pozemků KZP = 0,3 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje 8 m nad okolním terénem

OM – Komerční zařízení malá a střední

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, znečišťování 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

SH – Sportovní hřiště a areály

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.

PK – Plochy vyhrazené pro umístění kontejnerů na odpad

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.

SOR – Smíšené území služeb, oddechu a rekreace

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, znečišťování 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

VP – Veřejné prostranství

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

SMS – Smíšené území malých sídel

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

DP – Plochy silniční, místní a účelové komunikace

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, znečišťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach, narušování architektonického vzhledu nevhodnými stavbami a přístavbami.

TV – Plochy technického vybavení

Hlavní využití je pro plochy staveb a zařízení pro odvádění vod, zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění 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.

VN – Území nerušící výroby a skladování

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, znečišťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hluchost, 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

PP – 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.

VO – Vodní plochy, bažiny

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

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

Nepřípustné využití je ostatní využití.

OP – Orná půda

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.

L0 – Louky, pastviny

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.

L00 – Louky a pastviny – obora

Hlavní využití je pro louky a pastviny včetně oborního chovu zvěře.

Přípustné využití je pro stávající stavby, pro provádění melioračních prací, realizace staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb hospodářských souvisejících s oborním chovem (technické a skladovací zázemí), včetně zřízení oplocení obory.

Nepřípustné využití je pro jinou výstavbu kromě výše zmíněných staveb, znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností, omezení hnojení na plochách s vodohospodářskou ochranou, vyvážení kejdy, obsahu žump apod.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- oplocení do výšky 2,5 m přírodě blízkým oplocením – budou použity kari sítě o velikosti ok 15 x 15 cm umožňující průchod pozemních malých a středně velkých obratlovců

ZS – Zahrady, sady

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

ZL – Lesy

Hlavní využití je pro hospodaření na lesním půdním fondu (na základě lesního hospodářského plánu).
Doplňkovou funkcí je rekreační funkce lesa.

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

Nepřípustné využití je pro jakoukoliv výstavbu a pro skládky.

LSO – Lesní obora

Hlavní využití je pro hospodaření na lesním půdním fondu (na základě lesního hospodářského plánu) a oborní chov zvěře. Doplňkovou funkcí je rekreační funkce lesa.

Přípustné využití je pro stávající stavby, realizace staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb souvisejících s oborním chovem – stavby doplňkové (např. environmentální středisko) a stavby hospodářské (technické, skladovací a personální zázemí obory), včetně zřízení oplocení obory a obnovy vyhlídkového altánu.

Nepřípustné využití je pro skládky a pro jinou výstavbu kromě výše zmíněných staveb.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- oplocení do výšky 2,5 m přírodě blízkým oplocením – budou použity kari sítě o velikosti ok 15 x 15 cm umožňující průchod pozemních malých a středně velkých obratlovců.
- etáže cílových dřevin budou v době 10 let po zajištění kultur ochráněny proti okusu a loupání
- při styku oplocení obory a vodoteče zachovat její prostupnost
- oplocení obory bude budováno ve vzdálenosti minimálně 40 m od vodní plochy Vltavy
- zajištění průchodu turistů a průjezdu cyklistů na veřejných polních a lesních cestách v majetku obce Zduchovice

ZI – Zeleň izolační a doprovodná, stromořadí

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.

GH – Golfové hřiště

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 a oborní chov zvěře (za podmínky zajištění průchodnosti ÚSES vhodným oplocením, viz výše podmínky plochy LSO), 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 ohrožily přírodní prostředí, násilné změny vodního režimu, kácení zejména solitérních stromů a v lesních porostech bez povolení."

9.

V kapitole **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** se první odstavec nahrazuje tímto zněním:

„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.“

Celé původní znění kapitoly „h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“ se vypouští a nahrazuje se tímto zněním:

„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 § 5 odst. 1 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 P0
- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví označení PK

P0-3

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

PK-4

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

P0-6

Zpevněná plocha pro umístění kontejnerů na odpad (PK-13 dle hlavního výkresu)

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

II. Grafická část

Grafická část návrhu Změny č. 1 ÚP Zduchovice obsahuje 3 výkresy:

I.2.a	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I.2.b	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I.2.d	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000