

**OBEC**  
**Z D E M Y S L I C E**  
**KRAJ PLZEŇSKÝ**  
**OKRES PLZEŇ-JIH**

**I.**  
**ÚZEMNÍ PLÁN**  
**ZDEMYSLICE**  
**NÁVRH**

**A**  
**TEXTOVÁ ČÁST**

**OBJEDNATEL : OBEC ZDEMYSLICE, Z D E M Y S L I C E č. 159, 336 01 BLOVICE**  
**POŘIZOVATEL : MěÚ BLOVICE, ÚÚP, MASARYKOVO NÁM. č. 143, 336 01 BLOVICE**  
**ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TR. č. 16, 301 00 PLZEŇ**  
ING. ARCH. JAROSLAVA LEXOVA  
**DATUM : 10 / 2016**

# I.

# ÚZEMNÍ PLÁN

# ZDEMYSLICE

## NÁVRH

### OBSAH :

#### I. ÚZEMNÍ PLÁN ZDEMYSLICE - NÁVRH

##### A. TEXTOVÁ ČÁST ( str. 1 - 32 )

##### B. GRAFICKÁ ČÁST ( celkem 4 výkresy )

1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	1 : 5 000
3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
4) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

**OBJEDNATEL :** OBEC ZDEMYSLICE, ZDEMYSLICE č. 159, 336 01 BLOVICE  
**POŘIZOVATEL :** MěÚ BLOVICE, ÚÚP, MASARYKOVO NÁM. č. 143, 336 01 BLOVICE  
**ZHOTOVITEL :** ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TR. č. 16, 301 00 PLZEŇ  
ING. ARCH. JAROSLAVA LEXO VÁ  
**DATUM :** 10 / 2016

# **A**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

## O B S A H :

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, přístupnost krajiny, ochrana před povodněmi, ochrana kulturního dědictví, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití ( hlavní využití ), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 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
- 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
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- n) stanovení pořadí změn v území ( etapizace )
- o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### **a) Vymezení zastavěného území**

- zastavěné území obce Zdemyslice bylo vymezeno v souladu s § 58, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, k datu : 11/2015 ;
- hranice zastavěného území obce Zdemyslice je vymezena ve všech výkresech grafické části Územního plánu Zdemyslice ;

### **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

- koncepce rozvoje správního území obce Zdemyslice, vycházející z úkolů pro územní plánování vyplývajících z Aktualizace č.1 ZÚR PK, uplatňující úkoly a požadavky stanovené v projednaném a Zastupitelstvem obce Zdemyslice schváleném zadání pro územní plán, bude respektovat jako hlavní cíl územního plánu zajištění přiměřeného rozvoje území, předpokládajícího vyvážený vztah příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území ;
- správní území obce Zdemyslice, neležící dle Aktualizace č.1 PÚR ČR v rozvojové ose, v rozvojové oblasti ani ve specifické oblasti republikového významu, neobsahující koridory republikově významné dopravní a technické infrastruktury, se bude rozvíjet jako území přírodně cenné a zároveň urbanizované, plnící obecné priority a úkoly územního plánování stanovené PÚR ČR ;
- správní území obce Zdemyslice, neležící dle Aktualizace č.1 ZÚR PK v nadmístní rozvojové oblasti, v nadmístní rozvojové ose a ve zpřesněné specifické oblasti nadmístního významu, bude ve svém rozvoji posilovat trvalé osídlení nabídkou volných zastavitelných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení, umožní rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury, další rozvoj sportu, na stabilizované ploše bude vytvářet podporu pro existenci stávající zemědělské výroby živočišného charakteru s případným rozvojem doplňkové drobné výroby a skladování a zajišťovat přiměřenou rekreační funkci území ; rozvojové lokality budou dle potřeby doplněny návrhem zeleně veřejné, plnící v území důležitou funkci ; plánovaná výstavba v obci Zdemyslice bude koordinována s vymezenými skladebnými částmi ÚSES, se záplavovým územím Q100 řeky Úslavy a ostatními významnými hodnotami existujícími v řešeném území ; postupně bude zkvalitňována na území obce technická a dopravní infrastruktura ;
- tyto základní funkce řešeného území budou doplňovány drobnějšími podnikatelskými aktivitami výrobního a obslužného charakteru místního významu, zejména na stávajících plochách smíšených obytných v zastavěném území obce Zdemyslice ;
- v řešeném území bude respektována stávající veřejná dopravní infrastruktura silniční, budou rekonstruovány stávající místní komunikace a budovány nové, zajišťující dopravní napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní systém obce Zdemyslice ;
- v budoucnu bude realizována modernizace železniční tratě č.190 Plzeň-české Budějovice (úsek Plzeň-Nepomuk), procházející správním územím obce Zdemyslice ;
- v budoucnu bude realizována přestavba stávajícího vedení ZVN 1x400 kV, procházejícího řešeným územím, na zdvojené vedení ZVN 2x400 kV ;
- urbanizovanou část správního území obce Zdemyslice budou nadále vyvažovat přírodně krajinné hodnoty nezastavěného území, zejména kvalitní ZPF a drobnější plochy PUPFL, s vymezenou soustavou funkčních skladebných částí ÚSES lokální a regionální úrovně ;

- výše uvedený možný rozvoj správního území obce Zdemyslice bude podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území ; chráněny a respektovány budou zejména tyto hodnoty, nacházející se v řešeném území :

- nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR
- území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů
- územní systém ekologické stability (ÚSES) úrovně lokální a regionální
- kvalitní zemědělská půda třídy ochrany I. a II.

### **c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **c.1. Návrh urbanistické koncepce**

- urbanistická koncepce rozvoje řešeného území bude vycházet z postavení a funkce obce Zdemyslice a jejího významu v širším území a z jejích konkrétních potřeb ;

- nadále bude zachována stávající struktura zastavěné části obce (sídla Zdemyslice) a její výrazně venkovský charakter ;

- obec Zdemyslice bude nadále plnit na plochách zastavěného území především funkci obytnou, rekreační a funkci výrobní a skladovací, soustředěnou ve stávajícím areálu ;

- obec Zdemyslice se bude rozvíjet v souladu s Územním plánem Zdemyslice na zastavitelných plochách, situovaných do proluk ve stávající zástavbě sídla či přiléhajících po obvodě sídla k hranici zastavěného území ;

- ve volné krajině odlehle od sídelní zástavby nebudou realizovány nové lokality rozvoje ani tzv. samoty ;

- nová výstavba na zastavitelných plochách bude respektovat limity využití území, zjištěné v řešeném území v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a vyplývající ze ZÚR PK a z ÚAP ORP Blovice ;

- v územním plánu zaregistrované plochy územních rezerv budou nadále respektovány jako nezastavitelné ;

- zastavitelné plochy budou dopravně připojeny na stávající, stávající zrekonstruované či nově vybudované místní komunikace, napojené na dopravní systém obce ;

- zastavitelné plochy budou připojeny na technickou infrastrukturu, existující v obci Zdemyslice (veřejný vodovod, jednotná či oddílná splašková kanalizace zakončená ČOV, středotlaký plyn) ;

- s postupující realizací plánované výstavby budou posilovány výkony stávajících TS a následně budou v případě potřeby vybudovány nové TS, zajišťující zásobování řešeného území elektrickou energií ;

- navržená výstavba na území obce Zdemyslice bude realizována jako nízkopodlažní ( 1 - 2 NP + podkroví, zachovávající objemovým a architektonickým řešením charakter stávající venkovské zástavby ;

- zrealizována bude v budoucnu přestavba (zdvojení) stávající veřejné technické infrastruktury nadmístního významu ZVN 400 kV, procházející správním územím obce Zdemyslice, na ZVN 2x400 kV (mezi rozvodnou Kočín-Přeštice) ;

- zrealizována bude v budoucnu modernizace stávající veřejné dopravní infrastruktury železniční a to zdvoukolejnění a směrové rektifikace železniční tratě č.190 Plzeň-České Budějovice (úsek

Plzeň-Nepomuk), procházející správním územím obce Zdemyslice ;

- nadále bude respektován územím obce Zdemyslice procházející nadmístně významný vodovod „Radyně“ Starý Plzenec-Blovice ;

- celé řešené území je v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na :

- a) plochy stabilizované ( beze změn )
- b) plochy změn ( navržena budoucí změna funkčního využití )
- c) plochy územních rezerv

( vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění )

- jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití jsou přiřazeny textovou částí územního plánu „podmínky pro využívání ploch“ ( regulativy funkčního využití území ) včetně podmínek prostorového uspořádání území ; s přihlédnutím k účelu a podrobnosti řešení jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území některé plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členěny dle § 3, odst.4, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění ;

## **c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

### **c.2.1. zastavitelné plochy :**

**katastrální území Zdemyslice, část Zdemyslice :**

#### **Z-Z1(BRD)**

- **zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech** (převzatá ze Změny č.1 ÚPSÚ Zdemyslice z r.2006 - leží na ZPF II. třídy ochrany)
- dopravní připojení vnitřní obslužnou komunikací na přilehlé silnice III/1777 a III/1778
- nutno provést přeložení venkovního vedení VN 22 kV procházejícího přes plochu Z-Z1(BRD) a to k jejímu jižnímu okraji !
- konkrétním řešením zastavitelné plochy Z-Z1(BRD) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství, např. plocha veřejné zeleně, o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup> (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění

#### **Z-Z2(BRD)**

- **zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech**
- dopravní připojení nově vybudovanou MK potřebných parametrů na přilehlou silnici III/1779
- nutno respektovat navržené OP v budoucnu modernizované železniční tratě č.190 Plzeň - České Budějovice (v úseku Plzeň-Nepomuk), přiléhající k východní straně zastavitelné plochy
- nutno řešit podél západního okraje plochy Z-Z2(BRD) probíhající nadmístně významný vodovod „Radyně“ Starý Plzenec-Blovice (přeložka, příp. zřízení „věčného břemene“)
- konkrétním řešením zastavitelné plochy Z-Z2(BRD) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství, např. plocha veřejné zeleně, o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup> (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění

#### **R-Z3(BRD)**

- **zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech** (převzatá ze Změny č.1 ÚPSÚ Zdemyslice z r.2006 - leží na ZPF II. třídy ochrany)
- dopravní připojení na přilehlou MK

#### **Z-Z4(SOv)**

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení nově vybudovanou vnitřní obslužnou komunikací na přilehlou silnici III/1777
- nutno respektovat na zastavitelnou plochu částečně zasahující území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů

### **Z-Z5(SOv)**

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**  
(převzatá ze Změny č.1 ÚPSÚ Zdemyslice z r.2006 - leží z části na ZPF II. třídy ochrany)
- dopravní připojení na přilehlou MK
- nutno respektovat hranici stanoveného záplavového území Q 100

### **Z-Z6(SOv)**

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení sjezdem na stávající MK
- budoucí zástavba na této ploše bude respektovat OP lesa, částečně na plochu zasahující

### **Z-Z7(OV<sub>VI</sub>)**

- **zastavitelná plocha občanského vybavení - veřejná infrastruktura**  
(určená pro vybudování MŠ)
- dopravní připojení na přilehlou silnici III/1779 a nově vybudovaný boční chodník pro pěší
- zastavitelná plocha je veřejně prospěšnou stavbou VPS-OV<sub>VI</sub> 01

### **Z-Z8(OVs)**

- **zastavitelná plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**
- možné dopravní připojení přímo na přilehlou silnici III/1779, event. na nově vybudovanou MK připojující zastavitelnou plochu Z-Z2(BRD) na silnici III/1779
- zastavitelná plocha Z-Z8(OVs) leží západním okrajem v OP ZVN 400 kV a v koridoru zdvojení vedení ZVN 400 kV (celkové šířky 100 m) - v této ploše nutno respektovat omezení činností plynoucích ze zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění : např. zákaz výstavby nadzemních stavebních objektů trvalého charakteru, zákaz použití kovového materiálu na oplocování pozemků, zákaz výsadby zeleně vyšší než 3 m a další ;

### **Z-Z9(OVs)**

- **zastavitelná plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**  
(určená pro stavby a zařízení sportovního rybářství)  
(převzatá ze Změny č.1 ÚPSÚ Zdemyslice z r.2006 - leží z části na ZPF II. třídy ochrany)
- nutno respektovat OP v budoucnu modernizované železniční tratě č.190 Plzeň - České Budějovice (v úseku Plzeň-Nepomuk), přiléhající k západní straně zastavitelné plochy
- nutno respektovat OP silnice III. třídy, přiléhající k východní straně zastavitelné plochy

### **Z-Z10(VP)**

- **zastavitelná plocha (koridor) veřejného prostranství**  
(určený pro vybudování nové MK potřebných parametrů - z části vedoucí v trase stávající účelové komunikace podél fotbalového hřiště)
- nutno řešit probíhající nadmístně významný vodovod „Radyně“ Starý Plzenec-Blovice (přeložka, příp. zřízení „věcného břemene“)

### **Z-Z11(VP)**

- **zastavitelná plocha (koridor) veřejného prostranství**  
(určený pro vybudování chodníku pro pěší)

### **Z12(VP)**

- **zastavitelná plocha (koridor) veřejného prostranství**  
(určený pro vybudování sjezdu na stávající MK)

### **Z-Z13a(DIž), Z-Z13b(DIž)**

- **zastavitelné plochy (koridory) veřejné dopravní infrastruktury železniční**  
(určené pro rektifikované oblouky modernizované železniční tratě č.190 Plzeň-České



Budějovice (úsek Plzeň-Nepomuk), včetně přemostění pro přeložku silnice III/1778  
- koridory Z-Z13a(DIŽ) a Z-Z13b(DIŽ) jsou součástí veřejně prospěšné stavby VPS-VDIŽ 01

#### **Z-Z14(DIs)**

- **zastavitelná plocha (koridor) veřejné dopravní infrastruktury silniční**  
(určený pro přeložku silnice III/1778)
- koridor Z-Z14(DIs) je veřejně prospěšnou stavbou VPS-VDIs 01

#### **Z-Z15(Zv), Z-Z16(Zv)**

- **rozvojová plocha zeleně veřejné (na veřejném prostranství)**
- plochy jsou veřejným prostranstvím se zelení veřejnou VP-ZV 01 a VP-ZV 02, pro které lze uplatnit předkupní právo (§ 101 stavebního zákona, v platném znění)

#### **Z-Z17(VV)**

- **zastavitelná plocha vodní a vodohospodářská**  
(určená pro vybudování obtočného rybníka)

#### **c.2.2. plochy přestavby :**

- Územní plán Zdemyslice neřeší plochy přestavby ;

#### **c.2.3. dostavba historických parcel (tzv. zbořeníšť) :**

- Územní plán Zdemyslice nereguluje dostavbu sídelního typu na historických parcelách (vedených v KN jako zbořeníště, tj. zastavěné území) možnými stavbami pro bydlení či rekreaci :  
v rámci doplňujících průzkumů a rozborů nebyly v řešeném území historické parcely zjištěny ;
- **upozornění** : Územní plán Zdemyslice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

#### **c.3. Systém sídelní zeleně**

- nadále bude respektována Územním plánem Zdemyslice vymezená stávající zeleň veřejná na veřejném prostranství (v grafické části ÚP značeno Zv - zeleň veřejná na veřejném prostranství) plnící uvnitř zastavěného území části Zdemyslice zvláštní funkci :

##### **- pobytově relaxační a estetickou**

tj. vymezená významná stabilizovaná plocha zeleně veřejné zkvalitňující veřejný prostor :

- stávající zatravněná plocha se vzrostlými stromy kolem kostela sv. Mikuláše - nemovitě kulturní památky (v části této plochy je vymezen stávající relaxačně pobytový prostor pro děti)

##### **- odstupovou - clonnou**

tj. vymezená stabilizovaná plocha zeleně veřejné (přírodního charakteru) zkvalitňující veřejný prostor :

- stávající zatravněná plocha se vzrostlými stromy kolem ČOV (část této plochy je součástí funkčního biocentra lokálního, probíhajícího podél řeky Úslavy)

- stávající veřejná zeleň doplňková - okrasná (bez jiné výrazné funkce) je v Územním plánu Zdemyslice zahrnuta do ploch veřejných prostranství ; ÚP umožňuje dle potřeby realizaci této kategorie zeleně i na jiných příhodných místech veřejných prostranství a na zastavitelných plochách konkrétního funkčního využití ;

- zrealizována bude Územním plánem Zdemyslice navržená zeleň veřejná na veřejném prostranství (v grafické části ÚP značeno Zv - zeleň veřejná na veřejném prostranství) plnící v území zvláštní funkci :

#### **- odstupovou - clonnou**

tj. vymezené významné návrhové plochy zeleně veřejné pohledově uzavírající stávající obytnou zástavbu obce a budoucí objekty RD na zastavitelné ploše bydlení od plánovaných sportovních a tělovýchovných zařízení :

- navržená vzrostlá zeleň veřejná (na veřejném prostranství) mezi koridorem budoucí místní komunikace připojující zastavitelnou plochu bydlení Z-Z2(BRD) a stávající obytnou zástavbou obce a navržená vzrostlá zeleň veřejná (na veřejném prostranství) mezi zastavitelnou plochu bydlení Z-Z2(BRD) a zastavitelnou plochou Z-Z8(OVs) (součástí této rozvojové plochy zeleně veřejné je stabilizovaná plocha technické infrastruktury - VDJ a ČS na trase nadmístního vodovodu „Radyně“ - vodovodní přívaděč Starý Plzenec-Blovice, procházející správním územím obce Zdemyslice)

- výše uvedené kategorie zeleně vymezené v Územním plánu Zdemyslice vytváří základní kostru stávající a navržené zeleně sídelní a jsou do budoucna nezastavitelné ;

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění**

#### **d.1. Dopravní infrastruktura**

##### **d.1.1. Silniční doprava**

- řešené území obce Zdemyslice leží na silnicích III. třídy cca 20 km jihovýchodně od Plzně; silnice III. třídy napojují obec na nadřazenou silniční síť (silnice II/178 v Blovicích a v Seči, silnice I/19 v Nezvěsticích a silnice I/20 u Vlčtejna);

##### **Silnice III. třídy**

- dle klasifikace stavu povrchu silnic PK jsou silnice v zastavěném území obce a silnice III. třídy převážně ve velmi špatném stavu ;  
- v extravilánových úsecích silnic III. třídy jsou pak navrhovány, dle šířkových možností, úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě ;

##### **- III/1777**

- do obce přichází ze severu od Nezvěstic (I/19) a pokračuje přes celé řešené území jižním směrem na Blovice (II/178) ;  
- průtah obcí nemá jednotnou šířkovou úpravu, komunikace je v některých úsecích bez obrub a bez navazujících chodníků ;  
- v centru obce na průtahu navazuje zpevněná plocha, která je využívána pro napojení dalších obytných objektů, pro příjezdy k pozemkům i jako plocha pro zastávky autobusů ;  
- v dalším stupni projektové dokumentace by v obci měla být podrobněji technicky tato plocha řešena včetně nástupních hran u zastávek autobusů a od nich navazujících chodníků ;  
- v celé délce průtahu obcí Zdemyslice je navrhována jednotná šířková úprava komunikace dle kategorizace silniční sítě s oddělením pěší dopravy po minimálně jednostranném chodníku pro pěší v místech, kde to umožňuje šířkový koridor mezi obytnou zástavbou ;

### **- III/1778**

- do obce přichází z jihozápadu od Seče (II/178) a v centru obce se napojuje na silnici III/1777 ;
- jižně od obce kříží podjezdem stávající železniční trať č. 190 Plzeň - České Budějovice ;
- v obci prochází zástavbou rodinných domků, je v havarijním technickém stavu, bez doprovodných chodníků pro pěší ;
- v celém úseku, procházejícím obytnou zástavbou, jsou navrhovány šířkové úpravy komunikace dle kategorizace silniční sítě s oddělením pěší dopravy po minimálně jednostranném chodníku pro pěší ;
- navrhuje se i úprava stykové křižovatky se silnicí III/1777 ;
- v úseku, kde dochází ke křížení se železniční tratí, je navrhována přeložka silnice III/1778 v případě, že dojde ke zdvoukolejnění železniční trati s rektifikací oblouku v nové trase ;
- v zastavěném území obce se pak navrhuje úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě ;

### **- III/1779**

- do obce přichází od severozápadu od Vlčtejna (I/20) a v centru obce se napojuje na silnici III/1778 ;
- v zástavbě kříží železniční trať č. 190 se světelně i závorami zabezpečeným železničním přejezdem ;
- podél silnice je vybudován jednostranný chodník, který se v návrhu prodlužuje až k navrhované zastavitelné ploše pro sportovní zařízení ;
- úseky vozovky bez obrub budou dostavěny v šířkových parametrech navazujících úseků ;
- v zastavěném území obce se pak navrhuje úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě ;

### **Místní komunikace**

- v obci se navrhuje úprava technických parametrů na hlavní kostře místních komunikací, která zpřístupňuje stávající zástavbu ;
- upravuje se napojení místních komunikací na průtahy silnic III. třídy i místních komunikací mezi sebou ;
- navrhuje se nová místní komunikace pro připojení ploch Z-Z2 a Z-Z8 ;  
(šipkou jsou vyznačena přibližně možná místa pro napojení rozvojových ploch ; konkrétní místa napojení budou přesně určena a zakreslena do geometrického zaměření tak, aby splňovala podmínky pro rozhledová pole napojující komunikace ;

### **Účelové komunikace, polní cesty**

- účelové a polní cesty navazují na místní komunikace a zpřístupňují přilehlé zemědělské a lesní pozemky ;
- účelovou komunikací bude připojena i rezervní plocha pro technickou infrastrukturu Z-R4 ;

**návrhové kategorie silnic** : silnice III. třídy - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

**typ příčného uspořádání** : silnice III. třídy - MO2 11/7,5/50 - v zastavěném území  
místní komunikace MO2 10/7/30 - C

### **d.1.2. Cyklistické a turistické trasy**

- celým řešeným územím vede po silnici III/1777 z Nezvěstic do Blovic cyklistická trasa č. 31 ; z centra obce pak odbočuje po silnici III/1779 směrem na Vlčtejn další CT č. 2143 ;
- územím pak prochází turistické trasy, které využívají silnice, místní komunikace, polní i lesní cesty ;

### **d.1.3. Pěší doprava**

- podél komunikací obslužných (MK C) v dotyku s obytnou zástavbou a při silnicích III. třídy budou postupně realizovány v rámci šířkových možností minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách ;
- nově se navrhuje chodník propojující silnici III/1779 s navrhovanou plochou Z-Z2 podél plochy Z-Z7.

### **d.1.4. Plochy dopravy**

- nové lokality řadových garáží, ani zařízení pro služby motoristům, se v řešeném území nenavrhují ; garáže jsou umístěny na plochách individuální rodinné zástavby ;
- k parkování jsou využívány stávající neuspořádané plochy v obci, nová parkoviště budou součástí navrhovaných lokalit ;
- při návrhu technického řešení dnešního prostoru v centru obce se i nadále bude počítat se zastávkou autobusů s vybudovanou nástupní hranou a navazujícími chodníky pro pěší ;

### **d.1.5. Železniční doprava**

- řešeným územím prochází jednokolejná železniční trať č. 190 Plzeň - České Budějovice ; (do návrhu územního plánu byl zapracován koridor dle platných ZÚR Plzeňského kraje pro zdvoukolejnění a směrovou rektifikaci oblouků železniční trati ve směru na Plzeň i České Budějovice)
- plánovaná rektifikace oblouku železniční trati v místě křížení se silnicí III/1778 pak vyvolá i její směrovou úpravu ;

### **d.1.6. Letecká doprava**

- do řešeného území obce Zdemyslice nezasahují žádná ochranná pásma vzletového ani přiblížovacího prostoru letišť ;

## **d.2. Technická infrastruktura**

### **d.2.1. Odkanalizování, čištění odpadních vod**

- část stávající zástavby obce Zdemyslice bude nadále odkanalizována vyhovující jednotnou kanalizací a zbývající část stávající zástavby kanalizací oddílnou splaškovou ; kanalizační sběrače jsou zaústěny do stávající ČOV, přečištěné odpadní vody budou nadále odváděny do řeky Úslavy ; tento stav je v souladu s PRVK PK a předpokládá se i do budoucna ; z důvodů prostorových (velikost pozemku a umístění stávající ČOV za kostelem sv. Mikuláše - NKP) se výhledově předpokládá na ploše územní rezervy technické infrastruktury Z-R4(TI) vybudování případně potřebné nové ČOV včetně příslušné příjezdové komunikace ;
- srážkové vody v území budou likvidovány v maximální možné míře přirozeným vsakem do půdy na pozemcích vlastníků nemovitostí, bude tudíž minimalizováno zpevnění ploch v území nepropustnými materiály ;
- srážkové vody ze zpevněných ploch (komunikace, veřejná prostranství apod.) budou odváděny do stávající kanalizace a povrchovými otevřenými mělkými příkopy do stávajících vodotečí ;

### **d.2.2. Zásobování pitnou vodou**

- část stávající zástavby v sídle Zdemyslice je zásobována pitnou vodou z veřejného obecního vodovodu, zbývající zastavěné území čerpá pitnou vodu z domovních studní ; zdrojem pitné vody v obecním vodovodu je vrt, nacházející se uvnitř zastavěného území sídla Zdemyslice, na pozemku s úpravnou vody (vlastníkem vodovodu je Obec Zdemyslice, provozovatelem je KaV

Starý Plzenec) ; v roce 2012 bylo provedeno rozšíření vodárenského zařízení na stávající úpravně vody - přístavba objektu, rozšíření technologické části ÚV ; s přihlédnutím k dostatečné vydatnosti vodního zdroje bude v budoucnu zrealizováno dovybudování veřejného vodovodního systému v rozsahu celého sídla včetně výstavby řádného vodojemu (z důvodu potřebných výškových poměrů na kótě cca 440 m n.m. v k.ú. Vlčtejn) ; záměr dostavby veřejného vodovodu je v souladu s PRVK PK ;

nouzové zásobování pitnou vodou : cisterny, Blovice - 3 km ;  
zdroj užitkové vody : řeka Úslava

- jako zdroj požární vody pro stávající zástavbu obce bude nadále užívána především řeka Úslava, protékající k.ú. Zdemyslice a zastavěným územím části Zdemyslice ; příjezd požární technikou k uvedenému zdroji požární vody je zajištěn v několika lokalitách zastavěného území po stávajících místních komunikacích ;

### **d.2.3. Zásobování plynem**

- zastavěné území obce Zdemyslice bude nadále zásobováno středotlakým plynem ze stávajících rozvodů ; STL plynovod je do Zdemyslic přiveden podél silnice III/1779 ze sousední obce Vlčtejn (Zdemyslice jsou napojeny na VTL RS Střížovice o výkonu 500 m<sup>3</sup>/hod ; na tuto RS jsou napojeny Střížovice, Chlum, Vlčtejn a Zdemyslice) ;

### **d.2.4. Zásobování elektrickou energií**

- přes řešené území prochází vedení ZVN 400 kV, u kterého se plánuje posílení - zdvojení ; koridor v šířce 100 pro návrhové vedení, které kopíruje stávající trasu vedení ZVN, bude zástavbou respektován ;

- stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích na zajištění instalovaného výkonu a v rámci zlepšení poměrů v síti nn je plánována nová transformační stanice TS-A (kiosková kabelová 630 kVA) včetně kabelového zemního vedení vn a TS-B (venkovní 1SL400 kVA) včetně přívodního vedení, které bude provedeno venkovním vedením odbočením ze stávajícího opěrného bodu vedení vn ;

- v řešeném území se nachází 7 stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV ; nová TS-A zajistí lepší rozložení napěťových poměrů v síti nn na západním okraji zastavěného území a umožní napojení návrhové lokality bydlení Z2 ; současně dojde k odlehčení a uvolnění výkonu ve stávající TS4, ze které pak bude možné napojit návrhovou plochu Z3 ; stávající trafostanice TS-3 bude vyměněna za kabelovou kioskovou stanici a umožní napojení spolu s přeložkou venkovního vedení vn lokality Z1 ; nová trafostanice TS-B bude zřízena pro napojení lokality Z4 a umožní následně i napojení rezervní plochy R1 a R2 ; plochy Z5 a Z6 budou napojeny z blízkých trafostanic TS-5 a TS-7 ;

- příkon jednotlivých transformátorů bude navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanic ; v místě návrhu bude vždy respektováno ochranné pásmo stávajícího vedení vn a trafostanic ;

- ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností ; (příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území)

- stávající trasa vedení vn je v kolizi s navrhovanou zástavbou plochy bydlení Z1, je tedy navržena přeložka vedení vn mimo tuto lokalitu a současně i kabelové napojení TS-3, která bude zaměněna za kabelovou kioskovou stanici (630kVA) ; (v rámci rozvodů zemními kabely je třeba

dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení)

- rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody nn zemními kabely;
- veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody ;
- řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky ; stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona ; radioreléové trasy, procházející řešeným územím, omezují výškově eventuální budoucí výstavbu v trase - Územní plán Zdemyslice nepředpokládá v těchto trasách novou výstavbu ;

#### **d.2.5. Nakládání s odpady**

- nakládání s odpady bude nadále realizováno v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., v platném znění, konkrétně bude postupováno dle Obecně závazné vyhlášky zpracované pro obec Zdemyslice ;
- v zastavěném území obce budou nadále na veřejném prostranství vyhrazena sběrná místa tříděného odpadu ;
- svoz komunálního odpadu bude nadále zajišťován odbornou firmou na řízenou skládku v okrese Plzeň-jih ;
- v řešeném území se nenachází povolená ani nepovolená skládka odpadů, nepředpokládá se vybudování sběrného dvora ;

#### **d.3. Občanské vybavení**

##### **d.3.1. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

- nadále bude respektováno stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury v obci ;
- Územní plán Zdemyslice umožňuje do budoucna další rozvoj občanského vybavení tohoto charakteru na zastavitelné ploše **Z-Z7 (OVvi)** - předpokládá se výstavba objektu a zařízení MŠ ;

**ostatní občanské vybavení :**

##### **Občanské vybavení - zařízení komerčního charakteru**

- nadále bude respektováno stávající občanské vybavení komerčního charakteru v obci ;
- Územní plán Zdemyslice umožňuje stanovenými podmínkami pro využití ploch s různým způsobem využití (příslušným regulativem) zřizování drobného občanského vybavení komerčního charakteru na plochách smíšených obytných (venkovských) a plochách bydlení ;

##### **Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

- nadále bude respektováno stávající občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - (fotbalové hřiště) při severozápadním okraji zastavěného území části Zdemyslice ;
- Územní plán Zdemyslice umožňuje do budoucna další rozvoj občanského vybavení tohoto charakteru :

- na zastavitelné ploše **Z-Z8(OVs)** - předpokládají se převážně hrací plochy a případně potřebné související stavební objekty a zařízení ;
- na zastavitelné ploše **Z-Z9(OVs)** - předpokládají se stavby a zařízení pro sportovní rybářství ;

#### **Občanské vybavení - specifické využití** (NKP, kulturně historické stavby)

- nadále bude respektováno stávající občanské vybavení tohoto charakteru v území ;

#### **d.4. Veřejná prostranství**

- nadále budou respektována stávající územním plánem vymezená veřejná prostranství a v budoucnu v souladu s Územním plánem Zdemyslice zrealizována další veřejná prostranství, užívaná či zřizovaná ve veřejném zájmu, přístupná každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru :

- veřejná prostranství v plochách (koridorech) místních komunikací, účelových cest, v místech možných shromažďovacích prostorů, na plochách dopravy v klidu (parkovištích), v pružích doprovodných chodníků pro pěší v dotyku zástavby se silnicemi III. třídy a s místními komunikacemi, na plochách zeleně veřejné, plnící nevýznamnou funkci okrasnou ( doplňkovou ) apod. ;
- zeleň veřejná na veřejném prostranství - tj. stávající a navržená veřejná sídelní zeleň, jejíž funkce je v řešeném území důležitá ;

- Územní plán Zdemyslice určuje pro zastavitelné plochy Z-Z1(BRD) a Z-Z2(BRD) povinnost vymezení plochy veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup>, souvisejícího s touto každou zastavitelnou plochou a to za účelem zajištění (v podrobnějším řešení) např. shromažďovacího prostoru, veřejné zeleně s odpočivným sezením apod. (§ 7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění : „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> ; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“) ;

#### **e) Konceptce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, USES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, ochrana kulturního dědictví, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

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

- krajinné území, obklopující zastavěné území obce Zdemyslice a navržené zastavitelné plochy, bude respektováno jako území nezastavěné ;

- plochy nezastavěného území budou nadále užívány v souladu s jejich konkrétním charakterem a funkcí při vytváření kulturní krajiny, především jako :

- **plochy nezastavěného území zemědělské (NZ)** - intenzivně obhospodařovaná zemědělská půda, ZPF určený pro zemědělskou výrobu včetně účelových polních cest (převážná část k.ú.Zdemyslice)
- **plochy nezastavěného území lesní (NL)** - pozemky určené k plnění funkcí lesa včetně účelových lesních cest
- **plochy nezastavěného území přírodní (NP)** - plochy zemědělské a lesní, podléhající zvýšenému režimu ochrany přírody, obsahující především skladebné části územního

systému ekologické stability, významné krajinné prvky a interakční prvky (zejména podél řeky Úslavy a stávajících vodotečí ;

- **plochy nezastavěného území vodní a vodohospodářské (VV)** - plochy vodních nádrží a koryta vodních toků, sloužící pro vodohospodářské využití
- **plochy nezastavěného území smíšené (NSx)** - plochy samostatně vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území, jeho využití a ochranu není účelné jeho podrobnější členění ;
  - Z - funkce zemědělská
  - L - funkce lesní
  - P - funkce přírodní(jsou vymezené v nezastavěné kulturní krajině v místech, kde dochází ke kumulaci několika výše uvedených funkcí a není účelné plochy těchto funkcí samostatně rozlišovat)

- Územním plánem Zdemyslice vymezené výše uvedené plochy nezastavěného území budou nadále podléhat stanoveným podmínkám pro jejich využití a to za účelem usměrnění budoucího utváření krajiny ;

- Územní plán Zdemyslice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

- plochy nezastavěného území jsou nezastavitelné (výjimku tvoří stavby uvedené v přípustném využití příslušného regulativu a stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

- na příznivém řešení krajiny se mohou podílet stavby a opatření protierozního charakteru a stavby a opatření zajišťující zvýšení retenční schopnosti krajiny, tj. protipovodňová opatření (jejich realizace je možná v souladu s přípustným využitím příslušných ploch nezastavěného území - např. tůňe, mokřady, malé vodní nádrže, průlehy, suché poldry, zatravnovací pásy, výsadba vzrostlé zeleně podél vodních toků a po obvodě vodních nádrží apod.) ;

- zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Zdemyslice (potřebné pro udržitelný rozvoj řešeného území) budou těsně navazovat na zastavěné území obce a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje ;

- vodní toky a vodní nádrže v území jsou výraznými krajinnými prvky, rybníky působí velmi dobře na zadržování vody v krajině ; proto je nutná (ze strany vlastníků, provozovatelů vodních děl, správců vodních toků) jejich pravidelná údržba ; pro údržbu je nutné ponechat toto území přístupné, bez vkládání zastavitelných ploch ; u drobných vodních toků - mimo zastavěné území obce - je nutné dodržovat pro údržbu vodního toku pásmo v šířce 6 m na každou stranu od břehové čáry (uvnitř zastavěného území pásmo v šířce 3 m na každou stranu od břehové čáry) ;

## **e.2. Územní systém ekologické stability**

- realizace zastavitelných ploch a koridorů bude respektovat ÚSES regionální a lokální úrovně, vymezený ve správním území obce Zdemyslice ;

- skladebné části ÚSES, tj. plochy přírodní, budou do budoucna nezastavitelné (s výjimkou možného umístění nezbytně nutných staveb technické a dopravní infrastruktury - po individuálním posouzení) ;

- plochy biocenter a biokoridorů ( skladebných částí ÚSES ) budou nadále obhospodařovány jako plochy přírodní, tj. plochy se zvýšenou ochranou přírody, podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující ohroženost ekosystémů v území ;



- chybějící (nefunkční) části ÚSES se na území obce Zdemyslice nenachází ;

### **e.3. Prostupnost krajiny**

- prostupnost krajiny a dopravní provázanost území bude nadále zajišťována stávajícími místními komunikacemi a účelovými cestami (systémem polních a lesních cest, pěšími turistickými stezkami a stávajícími cyklotrasami) ;
- prostupnost ekosystémů v krajině zajišťuje především vymezený územní systém ekologické stability v úrovni regionální a lokální ; z důvodu zajištění prostupnosti ekosystémů nelze volně v krajině oplocovat pozemky (výjimku tvoří zahrady a ovocné sady v krajině) ; (oplocení jako stavba může být realizováno pouze v zastavěném území a v zastavitelné ploše a to se zachováním dopravního systému obce a jeho návaznosti na síť účelových komunikací v krajině (za oplocení nelze považovat např. jednoduchá oplocení lesních školek zřízených za účelem ochrany před škodami způsobenými lesní zvěří či dočasná oplocení pastvin) ;

### **e.4. Protierozní opatření**

- jako protierozní ochrana v území budou nadále fungovat lesní porosty, trvalé travní porosty, liniová zeleň podél vodotečí i rozptýlená zeleň v krajině ; funkci protierozní ochrany krajiny budou tvořit zejména skladebné prvky ÚSES ;

### **e.5. Ochrana před povodněmi**

- obec Zdemyslice není řazena mezi obce postihované výraznou záplavou ; nadále bude respektováno jako významný lomit využití území podél řeky Úslavy, protékající k.ú. Zdemyslice, v roce 1984 stanovené záplavové území Q 100 (v současné době probíhá projednání nového aktualizovaného Q 100) ; kolem drobnějších vodních toků a stávajících vodních nádrží v obci Zdemyslice nebylo stanoveno záplavové území Q 100 ;
- údolní niva podél řeky Úslavy, údolní nivy podél Podhrázského potoka, podél Únětického potoka, podél Štítovského potoka a podél dalších bezejmenných drobných vodotečí budou ponechány bez zástavby a bude umožněn volný rozliv vody při případných povodňových stavech ;
- vzhledem ke konfiguraci terénu může být stávající zástavba obce ohrožována přívalovou dešťovou vodou z polí ; podél hranice zastavěného území a vnějších hranic zastavitelných ploch v území pod svažitými pozemky budou vybudovány ochranné záchytné příkopy, svedené k nejbližší přirozené vodoteči a to jako ochrana proti zaplavení při lokálních extrémních přívalových srážkách ; v těchto místech se doporučuje zemědělské výrobě zrušit na svažitých pozemcích pěstování širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30 - 50 m, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15 - 20 m (tj. realizovat potřebná agrotechnická opatření, plnicí v území protipovodňová opatření) ;
- o vodoteče a vodní nádrže v řešeném území je nutno nadále řádně pečovat, provádět jejich pravidelnou údržbu včetně údržby a čištění koryt všech vodních toků, řešeným územím protékajících (povinnost vlastníků či provozovatelů vodních děl v území) ;
- hospodaření s vodou v krajině nutno zajišťovat dle zásady : nezrychlovat odtoky vody z povodí a vodu v krajině co nejvíce zadržovat ;
- na zpevněných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nebudou zvyšovány podíly ploch s živičným povrchem, bude více realizována dlažba s volnými spárami a budou rozšiřovány plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka, tůně apod.) ;

## **e.6. Ochrana kulturního dědictví**

- ve správním území obce Zdemyslice budou nadále respektovány a chráněny následující

nemovitě kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu KP :

(stav k 10/2015)

rej. č. 28870/4-530 - kostel sv. Mikuláše, areál-st.p.č. 14-s pozemkem ; ppč.731/11 na pozemku ;

- 1) kostel
- 2) ohradní zeď
- 3) branka
- 4) pamětní kříž

rej.č. 102095 - výšinné sídliště chamské kultury „Chudinka“ (k.ú. Blovice, k.ú. Zdemyslice)  
k.ú. Zdemyslice - na pozemku ppč. 100/1 ;

- na jakékoliv stavební zásahy do výše uvedených památkově chráněných objektů je povinen vlastník objektu vyžádat si závazné stanovisko MěÚ Blovice, odboru kultury a školství ( § 14, odst. 1 a 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění ) ;

- celé řešené území se nachází v oblasti s častými archeologickými nálezy ; stavebníci jsou povinni již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu v Praze a umožnit této nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčených pozemcích záchranný archeologický výzkum ( § 22, zák. č. 20 / 1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění ) ;

(v zastavěném území sídla Zdemyslice a při jihovýchodním okraji k.ú. Zdemyslice je v grafické části odůvodnění územního plánu plošně vymezeno území s pravděpodobným zvýšeným výskytem archeologických nálezů)

## **e.7. Koncepce rekreačního využívání krajiny**

- správní území obce Zdemyslice bude nadále využíváno k celoroční pobytové a pohybové rekreaci ;

- k pobytové rekreaci individuálního rodinného typu sezónního charakteru bude nadále užívána stávající rekreační lokalita chat a rekreačních domků při jižním a jihovýchodním okraji k.ú. Zdemyslice ;

- k pobytové rekreaci individuálního rodinného typu celoročního charakteru budou nadále užívána neobydlená venkovská stavení uvnitř zastavěného území části Zdemyslice (tzv.druhé bydlení) ;

- aktivnímu sportovně rekreačnímu vyžití obyvatel obce Zdemyslice bude nadále sloužit stabilizovaná plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - fotbalové hřiště ; v souladu s Územním plánem Zdemyslice bude v budoucnu realizován další rozvoj staveb a zařízení sportovně rekreačního charakteru ;

- k pohybové rekreaci budou nadále využívány stávající cyklistické trasy vedoucí řešeným územím ;

- podporu rekreačního využívání krajiny budou nadále vytvářet v celém správním území obce Zdemyslice lesní i polní účelové cesty a pěší značené turistické trasy, zajišťující zároveň přístupnost krajiny ;

## **e.8. Dobývání ložisek nerostných surovin**

- v řešeném území neprobíhá těžba nerostných surovin ;

- v řešeném území nejsou evidována CHLÚ, výhradní ložiska nerostných surovin ani území s předpokládanými výskyty ložisek, tj. územní prognózy ; na území obce Zdemyslice se nenachází stará důlní díla, poddolovaná území ani území sesuvná ;

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

- Územní plán Zdemyslice rozděluje území obce do ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území ; s ohledem na specifické podmínky a charakter území člení územní plán základní druhy ploch (uvedené v §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění) podrobněji ; územní plán využívá značení i jiného druhu plochy než uvádí tato vyhláška a to plochy veřejné zeleně na veřejném prostranství - Zv (viz zdůvodnění v odůvodnění územního plánu) ;

- v grafické části územního plánu je rozlišeno, zda se jedná o plochy :
  - stabilizované ( bez změny využití )
  - plochy změn ( je navržena budoucí změna využití )
  - plochy územních rezerv ( s cílem prověření možnosti budoucího využití )
- pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán hlavní, přípustné a nepřípustné využití a vymezuje podmínky prostorového uspořádání :

**f.1. Plochy bydlení - (BRD)**

**- bydlení individuální v rodinných domech**

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou okrasnou a rekreačně pobytovou

Přípustné využití :

- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení ( garáž, parkovací přístřešek, zahradní altán, rekreační bazén, skleník, terasy, pergoly apod.)
- nerušící komerční služby provozované v rámci objektu RD ( zejména nevýrobní - např. maloobchod, kadeřnictví, oprava elektrospotřebičů apod.)
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu apod.
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání :

- doporučené rozmezí výměry nových stavebních pozemků : 600 - 1500 m<sup>2</sup> - pro izol. RD a dvojdomy, min. 350 m<sup>2</sup> pro řadové RD (platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch, vymezených ÚP Zdemyslice)
- koeficient nezpevněných ploch na stavebním pozemku, schopných vsakování dešťových vod : min. 0,5
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách bydlení budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, příp.dvojdomy či řadové RD;

bude zachována plošná struktura zástavby, objemové řešení a vnější architektonický výraz objektů, odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla

## **f.2. Plochy smíšené obytné - (SOv)** **- venkovského charakteru**

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou ve spojení s provozováním drobného nerušícího podnikání ( umožněny pěstitelské a chovatelské činnosti nekomerčního charakteru)

Přípustné využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou užitkovou, , rekreačně pobytovou nebo okrasnou
- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení ( garáž, parkovací přístřešek, zahradní altán, rekreační bazén, skleník, terasy, pergoly apod.)
- komerční služby provozované v rámci objektu RD ( maloobchod, veřejné stravování, kadeřnictví, opravy elektrospotřebičů apod. )
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu
- rodinné domy ve spojení se stavbami pro komerční nerušící výrobní a nevýrobní služby, pro drobnou výrobu nerušícího charakteru, pro nerušící zemědělskou, lesnickou a rybářskou výrobu, pro výkup a zpracování produkce zemědělské výroby
- okolní obytnou zástavbu nerušící rodinné zemědělské farmy, zaměřené na agroturistiku, s obytnými objekty vlastníků farmy a stavbami pro ubytování a stravování agroturistů
- samostatné objekty pro obchodní účely místní potřeby
- objekty a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
- stavby a zařízení pro veterinární péči
- prodejní sklady
- bytové domy nízkopodlažní (max. 2 NP)
- samostatné provozy nerušící drobné výroby a služeb
- stavby pro rodinnou rekreaci ( rekreační domky ) se zázemím užitkových, okrasných či rekreačně pobytových zahrad
- dětská hřiště
- samostatné zahrady a sady
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžkou výrobu, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- doporučené rozmezí výměry nových stavebních pozemků : 800 - 2000 m<sup>2</sup> RD (platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch, vymezených ÚP Zdemyslice)
- koeficient nezpevněných ploch na stavebním pozemku, schopných vsakování dešťových vod : min. 0,5
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách smíšených obytných budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, event. dvojdomy ; bude zachována plošná struktura zástavby, objemové řešení a vnější

architektonický výraz všech staveb odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

### **f.3. Plochy rekreace - (RR)**

#### **- rekreace individuální rodinného typu**

Hlavní využití :

- stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití :

- rekreační domky, rekreační chaty
- zahrady okrasné, rekreačně pobytové či užitkové
- stavby plnící doplňkovou funkci rekreačního bydlení ( garáž, rekreační bazén, zahradní altán, skleník apod. )
- dětská hřiště
- hrací plochy (hřiště na volejbal, tenis apod.)
- stavby pro drobný prodej
- pozemky související dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání :

- doporučené rozmezí výměry stavebních pozemků : 400 m<sup>2</sup> a větší
- intenzita využití stavebních pozemků : 10 - 30%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví
- součástí pozemků bude vzrostlá zeleň

### **f.4. Plochy občanského vybavení - (OV<sub>VI</sub>)**

#### **- veřejná infrastruktura**

Hlavní využití :

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a osvětu, veřejnou správu a řízení, ochranu obyvatelstva .....

Přípustné využití :

- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu jiného funkčního využití
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání :

- doporučené stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz objektů odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

## **f.5. Plochy občanského vybavení - (OVk)**

### **- komerční zařízení malá a střední**

Hlavní využití :

- plochy občanského vybavení obslužného charakteru místního až nadmístního významu

Přípustné využití :

- stavby a zařízení cestovního ruchu
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování
- stavby a zařízení pro maloobchod
- stavby a zařízení pro nevýrobní služby
- zařízení nerušící zábavy
- byty ( služební, pohotovostní ) integrované do objektů jiného funkčního využití
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti , jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru ;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- doporučené stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz objektů odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

## **f.6. Plochy občanského vybavení - (OVs)**

### **- tělovýchovná a sportovní zařízení**

Hlavní využití :

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití :

- sportovní areály
- sportovní haly
- nezastřešená sportovní hřiště, zimní kluziště včetně sociálního a technického zařízení
- pozemky jízdáren, jezdeckých areálů a kluboven
- pozemky golfových hřišť včetně příslušného vybavení
- veškeré venkovní plochy hracích hřišť
- zařízení pro zimní sporty ( sjezdové plochy s příslušným vybavením )
- prodejny integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- související stavby a zařízení pro stravování, související ubytovací zařízení
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- sportovní střešnice ( odlehle od obytné zástavby )
- rozhledny a vyhlídkové věže (po individuálním posouzení)
- turistické stezky, cyklostezky, hipostezky
- související parkovací plochy
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- doporučené stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví ( mimo rozhledny a vyhlídkové věže )
- minimalizace zpevněných ploch
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

**upozornění** : zastavitelná plocha **Z-Z8(OVs)** leží západním okrajem v OP ZVN 400 kV a v koridoru zdvojení vedení ZVN 400 kV (celkové šířky 100 m) - v této ploše nutno respektovat omezení činností plynoucích ze zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění : např. zákaz výstavby nadzemních stavebních objektů trvalého charakteru, zákaz použití kovového materiálu na oplocování pozemků, zákaz výsadby zeleně vyšší než 3 m a další ;

#### **f.7. Občanské vybavení - (Ovx)**

- specifické využití

Hlavní využití : - stavby a zařízení specifického charakteru

Přípustné využití :

- stavby církevní ( kostely, chrámy, kaple )
- stavby historicky a kulturně cenné ( hrady, zámky )
- areály nemovitých kulturních památek
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- drobný prodej, občerstvení
- hygienické zázemí pro návštěvníky, kanceláře správy
- nerušící provozy doplňkové
- pěší cesty, veřejná zeleň
- související parkovací plochy
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stávající stav
- stávající stavební fond vyžadující stavební údržbu, údržbu stávající zeleně a podporu výsadby nové zeleně

#### **f.8. Plochy výroby a skladování - (VSz)**

- zemědělství

plochy samostatně vymezené v případě, kdy stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu ( zejména živočišného charakteru ) tvoří samostatné areály a jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití je z důvodů pravděpodobných negativních vlivů nežádoucí ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení zemědělských areálů a farem živočišné výroby

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže, ovcí

- stavby a zařízení pro chov koní, vysoké lesní zvěře
- stavby a zařízení lesnické a rybářské výroby
- stavby pro mechanizační prostředky včetně odstavných ploch
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování plodin ( síla, sušičky apod. )
- stavby pro skladování plodin ( seníky, stodoly apod. )
- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- sklady hnojiv a chemických přípravků
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkcí
- byty ( služební a pohotovostní, byty vlastníků zařízení ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- provozovny doplňkové drobné výroby a skladování a výrobních služeb
- prodejní sklady, manipulační plochy
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže hromadné
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- stavby a zařízení doplňkové a související
- neveřejné čerpací stanice pohonných hmot ( sloužící pouze potřebě zemědělského areálu )
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- doporučené rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max 70%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 -2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

### **f.9. Plochy veřejných prostranství - (VP)**

Hlavní využití :

- prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití :

- prostory ( koridory ) místních komunikací, účelových cest, shromažďovací prostory, náves, chodníky, plochy doplňkové sídelní zeleně, parkoviště v kapacitě místní obsluhy
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. místa pro tříděný odpad, veřejné telefonní stanice, autobusové zastávky, prodejní stánky apod.)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **f.10. Plochy zeleně veřejné - (ZV)**

**- zeleň na veřejném prostranství**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro plnění funkcí těchto pozemků, podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem v území ;

Hlavní využití :

- plochy veřejně přístupné zeleně, plnící v území důležitou funkci



Přípustné využití :

- plochy veřejné zeleně ochranné ( izolační )
- plochy veřejné zeleně odstupové ( clonné )
- plochy veřejné zeleně rekreační ( pobytové )
- plochy veřejné zeleně parkové ( estetické, rozptylové - náves, okolí NKP a pod )
- plochy veřejné zeleně estetické (pietní)
- výsadba autochtonní zeleně
- dle konkrétního druhu zeleně možnost osazení drobného mobiliáře, altánu, zřízení vodní plochy, květinových záhonů apod.
- pěší komunikace

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **f.11. Plochy dopravní infrastruktury - (DIs)**

#### **- silniční**

Hlavní využití :

- plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

Přípustné využití :

- pozemky dálnic a rychlostních komunikací
- pozemky silnic I., II., III. třídy
- pozemky místních komunikací I. a II. třídy
- pozemky náspů, zářezů, liniové zeleně podél komunikací
- pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
- plochy veřejné dopravy ( autobusová nádraží, zařízení MHD )
- parkoviště, odstavná stání (nadmístního významu)
- hromadné a řadové garáže
- mycí rampy, čerpací stanice pohonných hmot
- areály údržby pozemních komunikací
- odpočívky , doprovodná zařízení čerpacích stanic pohonných hmot - stravování, ubytování

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **f.12. Plochy dopravní infrastruktury - (DIŽ)**

#### **- železniční**

plochy vymezené samostatně v případě, kdy jejich využití zejména z důvodu intenzity dopravy a možných negativních vlivů vylučuje začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití, dále tehdy, kdy jejich vymezení je nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti;

Hlavní využití :

- plochy (koridory) železniční dráhy a jejího obvodu, pozemky staveb drážního vybavení

Přípustné využití :

- pozemky náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně
- pozemky zařízení pro drážní dopravu (železniční stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **f.13. Plochy technické infrastruktury - (TI)**

Hlavní využití :

- objekty a zařízení technického vybavení území

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod
- stavby a zařízení odpadového hospodářství
- stavby a zařízení pro zásobování teplem
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
- stavby a zařízení telekomunikací a spojů
- stavby a zařízení protipovodňových opatření
- liniová vedení inženýrských sítí
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- doprovodná zeleň, související obslužné komunikace

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **f.14. Plochy nezastavěného území - ( Nz)**

- **zemědělské**

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

Přípustné využití :

- obhospodařovaná orná půda a travní porosty
- pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb ( např. přístřešků pro dobytek )
- trvalé travní porosty - agrotechnická opatření
- protipovodňová opatření ( vsakovací travnaté pásy, suché a polosuché zatravněné poldry)
- sady, zahrady, chmelnice, vinice
- zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodařovaná
- rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže
- závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- opatření ke snížení erozního ohrožení v území
- stavby pro skladování plodin ( např. seníky )
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků
- shluky stávající vzrostlé (náletové) zeleně, vzrostlá zeleň lemující polní cesty a vodní toky
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- přístřešky, odpočívadla
- zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny (ÚSES)
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny, vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro sport a rekreaci

- **upozornění** : Územní plán Zdemyslice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístění

staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

#### **f.15. Plochy nezastavěného území - (NL)**

##### **- lesní**

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití :

- lesní porosty a plochy s odstraněnými porosty za účelem obnovy lesa
- lesy hospodářské, lesy ochranné, lesy zvláštního určení
- lesní průseky, lesní cesty
- drobné vodní plochy, ostatní plochy
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- jednoduché stavby využívané k vykonávání práva myslivosti
- vymezení ploch ÚSES
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- umístování drobného turistického vybavení ( lavičky, odpočívadla apod. )
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny a vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- **upozornění** : Územní plán Zdemyslice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

#### **f.16. Plochy nezastavěného území - (Np)**

##### **- přírodní**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny ( plochy NP, CHKO - I. a II. zóna ), plochy EVL, pozemky ÚSES)

Přípustné využití :

- plochy s možnou zemědělsky produkční funkcí, se zvýšenými zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními
- zvláště chráněná maloplošná území
- zvláště chráněná území velkoplošná ( přírodní parky )
- památné stromy s OP
- biocentra nadregionální, regionální, lokální
- biokoridory nadregionální, regionální, lokální
- registrované významné krajinné prvky, interakční prvky
- hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES
- vedení cyklistických, turistických a běžeckých tras po stávajících komunikacích
- změna kultury v prvcích ÚSES
- vodní nádrže, tůňe, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- výsadba nebo doplnění geograficky původních a stanovištně vhodných dřevin
- likvidace invazních a nemocných druhů
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

- rekreační využití kulturní krajiny pouze v případě, že nedojde k poškození stávajících přírodních hodnot v území
- výstavba liniových staveb technické infrastruktury a dopravní infrastruktury zajišťující dopravní prostupnost krajiny a to za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- výstavba vodních děl na vodních tocích , jsou-li tato díla ve veřejném zájmu a v souladu s ochranou přírody
- výstavba zařízení technické infrastruktury s upřednostněním ekologických forem

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména zakládání skládek, odvodňování pozemků, činnosti způsobující výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, rozsáhlé terénní úpravy, oplocování, výstavba větrných elektráren, FVE, vysílačů mobilních operátorů apod.
- **upozornění** : Územní plán Zdemyslice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

#### **f.17. Plochy nezastavěného území - (NS ( Z, P, L ))**

##### **- smíšené**

plochy samostatně vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území, jeho využití a ochranu není účelné jeho podrobnější členění ;

- jsou vymezené v nezastavěné kulturní krajině v místech, kde dochází ke kumulaci několika výše uvedených funkcí a není účelné plochy těchto funkcí samostatně rozlišovat

- indexem jsou označeny přípustné funkce v těchto plochách :

- Z** - funkce zemědělská
- L** - funkce lesní
- P** - funkce přírodní

- rozhodování o využití území v těchto plochách podléhá kombinaci výše uvedených podmínek ( bod f.16., f.17., f.18. ) a individuálnímu posouzení

- **upozornění** : Územní plán Zdemyslice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

#### **f.18. Plochy vodní a vodohospodářské - VV**

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou

Přípustné využití :

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití
- útvary povrchových vod - přirozené a umělé ( řeky, potoky, plavební kanály, rybníky, jezera, otevřené meliorační příkopy apod. )
- výstavba vodních děl
- zakládání a údržba břehových porostů

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména vytváření bariér, zakládání skládek, snižování kvality a kvantity vod, změna

charakteru ploch v OP vodního zdroje I. stupně, odstraňování dřevin z břehových porostů, které stabilizují koryto vodního toku či plochy apod.

- **upozornění** : Územní plán Zdemyslice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

**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**

I.) Územní plán Zdemyslice vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout - vyvlastnit ( § 170 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury - stavby dopravní infrastruktury :

**VDIŽ - veřejná dopravní infrastruktura - železniční** (dražní) - pozemky staveb a zařízení pozemních drah :

**a) VPS-VDIŽ 01** - modernizace železniční tratě č.190 Plzeň-České Budějovice (v úseku Plzeň-Nepomuk) : zdvoukolejnění a rektifikace oblouků železniční tratě včetně nového přemostění pro přeložku silnice III/1778 (v ZÚR PK : VPS - ZD 190/01) ;

**VDIs - veřejná dopravní infrastruktura - silniční** - stavby a úpravy pozemních komunikací a zařízení souvisejících :

**b) VPS-VDIs 01** - přeložka silnice III/1778 v místě nového přemostění rektifikovaného oblouku železniční tratě č.190 Plzeň-České Budějovice (v úseku Plzeň-Nepomuk) ;

2) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury - stavby technické infrastruktury :

**VTI - veřejná technická infrastruktura** ( stavby a zařízení technického vybavení ) :

**a) TS (transformační stanice)**

**VPS-VTI 01** - transformační stanice TS A - jižní okraj zastavitelné plochy Z-Z2(BRD) ;

**VPS-VTI 02** - transformační stanice TS B - severní okraj zastavitelné plochy Z-Z4(SOv) ;

(stávající transformační stanice TS 3 bude nahrazena novou TS kabelovou kioskovou - není potřeba vymezovat nový pozemek pro novou TS - nejedná se o VPS)

II. Územní plán Zdemyslice vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům omezit zřízením věcného břemene ( § 170 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné technické infrastruktury, liniové :

**VTIL - veřejná technická infrastruktura - liniová** ( vedení inženýrských sítí ) :

**a) hlavní vodovodní řady :**

**VPS-VTIL 01, VPS-VTIL 02** - hlavní výtlačný vodovodní řad do budoucího VDJ Zdemyslice (na

území obce Vlčtejn) a hlavní zásobovací vodovodní řad z VDJ Zdemyslice (na území obce Vlčtejn) do zastavěného území obce Zdemyslice ;

#### **b) zdvojení venkovního vedení ZVN 400 kV**

**VPS-VTIL 03** - přestavba (zdvojení) stávajícího venkovního vedení ZVN 400 kV, procházející správním územím obce Zdemyslice (na vedení 2xZVN 400 kV - v ZÚR PK : VPS - E09) ;

#### **c) přeložka venkovního vedení VN 22 kV :**

**VPS-VTIL 04** - přeložka venkovního vedení VN 22 kV, vedená podél jižního okraje zastavitelné plochy Z-Z1(BRD) ;

#### **d) přívodní vedení VN 22 kV k novým TS :**

**VPS-VTIL 05** - kabelová přípojka původní TS 3 (nahrazená novou kabelovou kioskovou TS)

**VPS-VTIL 06** - kabelová přípojka nové TS A

**VPS-VTIL 07**- odbočka ze stávajícího VN 22 kV venkovním přívodním vedením k nové TS B;

#### **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**

I.) Územní plán Zdemyslice vymezuje následující veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ( § 101 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšná stavba bude zrealizována navržená stavba veřejné infrastruktury občanského vybavení :

**OV<sub>VI</sub> - občanské vybavení veřejné infrastruktury** (stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu)

**VPS-OV<sub>VI</sub> 01** - objekty a zařízení mateřské školy ;

(k.ú. Zdemyslice ; KN-pozemek parc. č. 314/13 ;

předkupní právo : Obec Zdemyslice)

II.) Územní plán Zdemyslice vymezuje veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo ( § 101 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejné prostranství bude zrealizována navržená zeleň veřejná, mající v území důležitou funkci :

#### **VP-ZV - veřejné prostranství se zelení veřejnou :**

**VP-ZV 01, VP-ZV 02** - navržená veřejná prostranství se zelení veřejnou, plnící v území funkci odstupovou-clonnou ;

(k.ú. Zdemyslice ; KN-pozemek parc. č. 314/16 ;

předkupní právo : Obec Zdemyslice)

(za účelem získání celkového přehledu VPS vymezuje Územní plán Zdemyslice všechny pro obec důležité plánované veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství se zelení veřejnou, přestože jsou lokalizované na pozemcích obce a nebude tudíž nutné uplatňovat § 101 stavebního zákona)

### **i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

- posouzení vlivu navrženého řešení Územního plánu Zdemyslice na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo příslušným stanoviskem dotčeného orgánu požadováno ;
- Územní plán Zdemyslice nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona;

### **j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

- nadále budou respektovány jako nezastavitelné následující plochy a koridory územních rezerv, vymezené Územním plánem Zdemyslice :

**Z-R1(BRD)** - plocha územní rezervy pro bydlení v rodinných domech, vymezená při severozápadním okraji zastavěného území obce Zdemyslice (nad zastavitelnou plochou Z-Z1(BRD) ;

- nutno respektovat OP železniční tratě č.190 Plzeň-České Budějovice ;
- nutno řešit vodovodní řad nadmístního vodovodu „Radyně“ - vodovodní přívaděč Starý Plzenec-Blovce, procházející správním územím obce Zdemyslice (přeložka či zřízení věcného břemene) ;
- po cca 80% realizaci (využití ) zastavitelných ploch bydlení v obci Zdemyslice lze plochu územní rezervy změnou ÚP převést na zastavitelnou plochu a využít k nové výstavbě ;

**Z-R2(SOv), Z-R3(SOv)** - plochy územní rezervy pro výstavbu smíšenou obytnou (venkovskou), vymezené při severovýchodním okraji zastavěného území obce Zdemyslice ;

- po cca 80% realizaci (využití ) zastavitelných ploch smíšených obytných (venkovských) lze plochy územní rezervy změnou ÚP převést na zastavitelné plochy a využít k nové výstavbě ;

**Z-R4(TI)** - plocha územní rezervy pro technickou infrastrukturu (novou ČOV) ;

**Z-R5(VP)** - koridor územní rezervy veřejného prostranství, určený pro vybudování účelové komunikace, připojující budoucí ČOV na stávající dopravní systém obce ;

- v případě potřeby (předpokládá se daleká budoucnost) lze výše uvedenou plochu územní rezervy a koridor územní rezervy převést změnou územního plánu na zastavitelné a využít k nové výstavbě ;

- plochy územní rezervy, vymezené v Územním plánu Zdemyslice , představují další možný rozvoj řešeného území v déleodobém časovém horizontu a jsou nezastavitelné ; bez prověření výše uvedených podmínek a změny územního plánu je nelze pro plánovanou výstavbu využít ;

### **k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

- Územní plán Zdemyslice nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ;

### **l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

- Územní plán Zdemyslice nevymezuje zastavitelné plochy, pro které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území ;

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

- Územní plán Zdemyslice nevymezuje plochy, pro které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změně jejich využití ;

**n) Stanovení pořadí změn v území ( etapizace)**

- časový postup realizace (využití) zastavitelných ploch, vymezených v Územním plánu Zdemyslice, bude přizpůsoben aktuálním potřebám obce ; územní plán nestanovuje pro budoucí výstavbu na zastavitelných plochách časové pořadí - etapizaci ;

**o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

- Územní plán Zdemyslice nevymezuje architektonicky významné stavby, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat pouze autorizovaný architekt ;

**p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

- Územní plán Zdemyslice obsahuje :

**I. Ú Z E M N Í P L Á N Z D E M Y S L I C E - N Á V R H**

**A. TEXTOVÁ ČÁST ( str. 1 - 32 )**

( V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 7, K VYHL. č. 500/2006 Sb., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, V PLATNÉM ZNĚNÍ )

**B. GRAFICKÁ ČÁST ( celkem 4 výkresy)**

1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	1 : 5 000
3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
4) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

zpracoval :

Ing.arch. Lexová Jaroslava,  
autorizovaný architekt ČKA 01847

a kolektiv projektantů-specialistů

ARCHITEKTONICKÉ STUDIO,  
Klatovská tř. č. 16, 301 00 P L Z E Ň

tel : 777072565

e-mail : architektstudio@volny.cz

V Plzni 10/2016