

**Městský úřad Beroun**  
Odbor územního plánování a regionálního  
rozvoje

Městský úřad Zdice  
Husova 2  
267 51 Zdice

Datum:  
08.12.2025

Číslo jednací:  
MBE/139681/2025/UPRR-ZeH

Spisová značka:

Vyřizuje / telefon:  
Ing. Harjanti Zelinková/  
311654139

E-mail:  
uprr6@muberoun.cz

### **Vyjádření k využití pozemků č.parc. 2147/78, 2147/80, 2147/81, 2147/82 a 2147/83 k.ú. Zdice**

Městský úřad Beroun, odbor územního plánování jakožto úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel") příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve věci „vyjádření k využití pozemků č.parc. 2147/78, 2147/80, 2147/81, 2147/82 a 2147/83 k.ú. Zdice“ zasílá následující vyjádření podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů na základě žádosti ze dne 08.12.2025:

- Předmětné pozemky leží dle platného Územního plánu Zdice v ploše:  
**„BI – PLOCHA BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ“**, která je v územním plánu Zdice definována takto:

Hlavní využití  
bydlení v rodinných domech

Přípustné využití  
bydlení v bytových domech  
bydlení ve víceúčelových budovách  
občanské vybavení každodenní potřeby slučitelné s bydlením sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů dané plochy  
ubytovací zařízení s maximální kapacitou 25 lůžek  
dětská hřiště  
veřejná prostranství  
ochranná a izolační zeleň  
soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady  
vodní plochy a toky  
parkoviště na terénu, samostatné garáže nebo řadové (skupinové) garáže pro uspokojení potřeb dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy  
související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:  
nerušící výroba / nerušící služby za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše  
chovatelská a pěstitelská činnost pro samozásobení za podmínky, že nesnižuje pohodu bydlení ve vymezené ploše

stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky splnění požadavků podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Nepřípustné využití

pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1.000 m<sup>2</sup>  
veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

- Územní plán dále stanovuje typy struktury zástavby a podmínky pro cílové uspořádání a charakter zástavby. Pozemky č.parc. 2147/78, 2147/80, 2147/81, 2147/82 a 2147/83 k.ú. Zdice leží v ploše

- **„Charakter zástavby: OBD – otevřená bloková drobná zástavba“**, kde jsou stanoveny tyto podmínky:  
převažující struktura a charakter zástavby:
  - objemově a měřítkově drobná zástavba
  - zástavba se střední hustotou zastavění
  - podíl nezastavěné části stavebního pozemku je min. 65 %
  - minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu pro bydlení je 750 m<sup>2</sup> – tento regulativ se vztahuje na pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zdice
  - stavby pro bydlení mají max. 2 byty
  - zástavba charakteru rodinných domů nebo viladomů tvořená převážně menšími stavebními objemy
  - zástavba vytváří ve vztahu k veřejnému prostranství převážně jednotnou stavební čáru, která však není souvislá, ale je přerušovaná / otevřená
  - zástavba charakteru izolovaných domů se vzájemnými odstupy bočních fasád přípustné porušení struktury a charakteru zástavby:  
hmotnější zástavba např. mateřské školy, základní školy, pošty, úřadu, restaurace či jiné stavby občanského vybavení
  - areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení
  - drobná a rozptýlená zástavba uvnitř vnitrobloků
  - drobné stavby na veřejných prostranstvích
  - na pozemcích p. č. 1064/1 a 1066 v k. ú. Zdice je přípustné umístit jeden dvojdům
- **Maximální výška zástavby je 12 m a 2 nadzemní podlaží a podkroví**

Proti tomuto vyjádření, které je vydáváno podle § 154 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se nelze odvolat.

Ing. Harjanti Zelinková v.r.  
referent odboru územního plánování  
a regionálního rozvoje

Za správnost: Zelinková

Výřez hlavního výkresu územního plánu Zdice:

