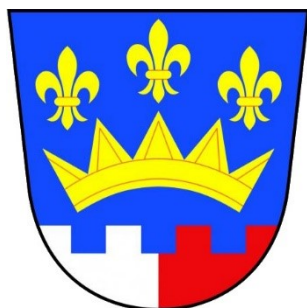


ÚZEMNÍ PLÁN ZDUCHOVICE



NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

únor 2026

Objednatel:

Obec Zduchovice

Zduchovice 55 262 63 Kamýk nad Vltavou

určený zastupitel: Petr Švagr, starosta

Pořizovatel:

Obecní úřad Zduchovice

Zduchovice 55 262 63 Kamýk nad Vltavou

oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)



Hal

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

Ing. Marie Wichsová, PhD.

Ing. Václav Jetel

Mgr. Alena Smrčková, PhD.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A. Stručný popis postupu pořízení územního plánu	6
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	6
B.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	6
B.2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	8
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	9
D.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	9
D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	9
D.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	10
E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	10
F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	14
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	14
H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se Sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	15
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	15
a) Vymezení zastavěného území	15
b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	15
c) Urbanistická koncepce.....	20
d) Koncepce veřejné infrastruktury	28
e) Koncepce uspořádání krajiny	37
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	49
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	52
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	53
i) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků.....	53
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	53
K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	54
L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýleně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodnění jejich vymezení.....	56

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	59
M.1. Vyhodnocení záborů ZPF	60
M.2. Vyhodnocení záborů PUPFL	64
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	64
O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	64
Použité zkratky	65

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě potřeby pořízení územního plánu požádal Obecní úřad Zduchovice o potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, a to s osobou splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti – Ing. Renatou Perglerovou pro pořízení územního plánu. Krajský úřad Středočeského kraje zaslal potvrzení dne 4. 3. 2025 pod čj. 034113/2025/KUSK.

Zástupce pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Zduchovice včetně návrhu zadání územního plánu. Následně Obecní úřad Zduchovice v souladu s ustanovením § 107 stavebního zákona zaslal dne 16. 4. 2025 návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Zduchovice včetně návrhu zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům, samostatně zaslal žádost o stanoviska na KÚ Středočeského kraje z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a současně dne 16. 4. 2025 zveřejnil veřejnou vyhlášku na úřední desce obce a na webových stránkách obce návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Zduchovice včetně zadání územního plánu.

Na základě doručených stanovisek byla Zpráva o uplatňování územního plánu Zduchovice včetně zadání územního plánu upravena a doplněna a dokument byl předložen zastupitelstvu obce ke schválení.

Zastupitelstvo obce Zduchovice dne 24. 6. 2025 usnesením č. 5/2025-8 schválilo Zprávu o uplatňování územního plánu Zduchovice a zadání územního plánu. Dále zastupitelstvo obce dne 24. 6. 2025 usnesením č. 5/2025-8 rozhodlo o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu.

Další postup bude doplněn po jednotlivých krocích při pořizování územního plánu.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán je zpracován v souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona.

Návrh ÚP řeší komplexně funkční využití území, stanovuje zásady a podmínky plošného a prostorového uspořádání území a vytváří předpoklady pro zachování či zlepšení podmínek všech tří pilířů udržitelného rozvoje území, tedy příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území, které byly v ÚAP ORP Příbram 2024 vyhodnoceny jako dobré.

Zlepšení podmínek pro příznivé životní prostředí zajišťuje zejména vymezení návrhových ploch s ohledem na ochranu nezastavěného území a zemědělského půdního fondu, zejména kvalitních půd 2. třídy ochrany, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro zajištění ochrany sídelního a krajinného rázu území, vymezení prvků ÚSES, ploch a linií krajinné zeleně a rozvoj cestní sítě s doprovodnou zelení, které vytváří podmínky pro zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny, členění větších ploch orné půdy, zvýšení přirozené retence srážkových vod a protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů a obrazu krajiny.

Zlepšení podmínek pro hospodářský rozvoj zajišťují zejména vytvořené podmínky pro rozvoj nerušících podnikatelských aktivit v rámci ploch bydlení, smíšených obytných či občanského vybavení. Plochy výroby a skladování jsou stabilizovány.

Zlepšení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území zajišťuje zejména navržený rozvoj bydlení s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury a blízkost významného obslužného centra Příbram a zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel doplněním cestní sítě v krajině, tras a stezek pro pěší a cyklisty, rozvojem sportovního a rekreačního zázemí obce a veřejných prostranství.

Návrh ÚP vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území v souladu s potenciálem rozvoje území, navrhuje účelné využití a prostorové uspořádání území.

Urbanistická koncepce vychází z potřeby respektovat dochovanou strukturu sídel, nerozšiřovat nepřiměřeně zástavbu do volné krajiny. Respektován a rozvíjen je i charakter venkovské zástavby a prvky drobné architektury, přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě obce.

Navržený územní rozvoj respektuje limity využití území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Koncepce uspořádání krajiny, včetně stanovení podmínek pro využití nezastavěného území, vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Návrh vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Vymezení zastavitelných ploch vychází z platného ÚP a je navrženo s ohledem na význam obce v rámci sídelní struktury, demografický vývoj, míru využití zastavěného území a dostupnost veřejné infrastruktury.

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů na ochranu veřejných zájmů v území.

Územní plán je zpracován v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona.

Návrh vychází z posouzení stavu území a jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Stanovená koncepce rozvoje území obce vychází z podmínek v území při respektování hodnot území. Urbanistická koncepce je navržena s cílem vytvoření podmínek pro dlouhodobý přiměřený územní rozvoj obce. Pro zkvalitnění života obyvatel obce je navržen rozvoj veřejné infrastruktury, zejména rozšíření veřejné zeleně a sportovních ploch pro každodenní rekreaci obyvatel. Pro zlepšení ekologických funkcí a obrazu krajiny jsou navržena přírodě blízká opatření.

Při návrhu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny ve využívání území a uplatněny požadavky dotčených orgánů.

ÚP je zpracován s prvky regulačního plánu a stanovuje podmínky pro prostorové uspořádání území s cílem zachovat a citlivě rozvíjet hodnotný sídelní a krajinný ráz území.

ÚP vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území.

Stabilizuje plochy pro zemědělskou výrobu. S ohledem na charakter území malé venkovské obce daný malebnou lesozemědělskou, rekreační krajinou, s ohledem na hodnoty území a situování území obce mimo nadřazenou silniční síť se nepředpokládá rozvoj výrobních ploch. Územní plán stanovuje podmínky pro umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

Návrh vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení s ohledem na velikost a pozici obce v rámci sídelní struktury a zlepšuje podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel zejména doplněním tras a stezek pro pěší a cyklisty, rozvojem sportovních ploch a veřejné zeleně v sídle.

ÚP navrhuje uspořádání území a stanovuje podmínky pro využití území s ohledem na charakter území a jeho hodnoty.

Vzhledem k přiměřenému územnímu rozvoji obce nebylo účelné stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci).

Cílem územního plánu je komplexní řešení rozvoje území obce a snaha o koordinaci veřejných a soukromých zájmů. Přiměřeně svému účelu a měřítku zpracování bere v potaz vlastnické vztahy, usiluje o koordinaci soukromých a veřejných zájmů a upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření v nezbytném rozsahu zejména pro zajištění prostupnosti zastavěného území, napojení rozvojových ploch na dopravní a technickou infrastrukturu, rozvoj veřejných prostranství pro potřeby obce a jejích obyvatel.

ÚP vymezuje přírodě blízká opatření (plochy a linie krajinné zeleně, účelové komunikace s doprovodnou zelení) s cílem zvýšení retenční schopnosti území, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů v území a omezení účinků přívalových srážek.

Záměry jsou vymezeny s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

Návrh respektuje limity využití území stanovené pro zajištění obrany a vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany.

ÚP nevytváří územní podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

Asanační a rekultivační zásahy do území nejsou navrženy.

Regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů není stanovena.

Územní plán nevymezuje záměry s významnými negativními vlivy na území a nenavrhuje kompenzační opatření.

B.2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s požadavky jeho prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán je zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho prováděcích vyhlášek, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů a vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany

obyvatelstva, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.

(text bude doplněn po projednání ÚP)

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Územní plán je zpracován v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9 a 8 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 10. 2025.

Návrh ÚP respektuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (14a), (15), (16), (19), (20), (20a), (22), (24), (25), (26), (28), (30), (31). Správní území není zařazeno do rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

Dle PÚR ČR je řešené území zařazeno do SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán v souladu s úkoly pro územní plánování navrhuje přírodě blízká opatření v krajině (plochy a linie krajinné zeleně, revitalizace vodních toků, rozvoj cestní sítě s doprovodnou zelení) s cílem zvýšení retenční schopnosti území, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů v území a rozdělení velkých ploch orné půdy. Vymezením nových ploch sídelní zeleně a stanovením intenzity využití stavebních pozemků (min. podílu zeleně) jsou vytvořeny podmínky pro zajištění dostatku ploch zeleně a hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území.

Řešené území je dále zařazeno do SOB10 specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Územní plán stanovuje podmínky pro umístování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Na území obce je vymezen záměr VD3 vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třebenice – České Budějovice, který územní plán vymezuje jako koridor CNZ.VD3. Území obce není dotčeno dalšími plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Na území obce Zduchovice vymezuje veřejně prospěšné opatření pro nadregionální biokoridor NRBK 24-26 Štěchovice (24) – Hlubocká obora (26), který je vymezen v územním plánu.

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále také ZÚR SK), které nabylo účinnosti dne 26. 6. 2025.

Návrh ÚP řeší rozvoj území obce v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména s články (01), (02), (05) a), (05a), (06) a) - c), (07) b), c), d), f), h), i).

Správní území obce není zařazeno do rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo specifické oblasti.

V ZÚR je na území obce vymezen koridor vodní dopravy VD3 stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Třebeň, ř. km 92,0 – hranice Středočeského kraje, včetně staveb souvisejících, vymezený jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán vymezuje jako koridor CNZ.VD3 a jako veřejně prospěšnou stavbu VD.03.

Územní plán v souladu s úkoly pro územní plánování zpřesňuje vymezení nadregionálního biokoridoru NK 60 Štěchovice – Hlubocká obora (v ÚP jako NRBK.60 část I pro vodní, NRBK.60 část II pro teplomilný) a regionálního biocentra RC 856 Na altánku (v ÚP jako RBC.856) v souladu s metodikou ÚSES, doplňuje vymezení ÚSES na lokální úrovni a zajišťuje návaznost prvků ÚSES na území sousedních obcí. Další plochy a koridory vymezené v ZÚR SK se území obce nedotýkají.

Koncepce rozvoje území obce zohledňuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje, společné zásady pro krajiny na území kraje a zásady pro krajiny rekreační (R03).

D.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Správní území obce Zduchovice sousedí s územím města Krásná Hora nad Vltavou a obcemi Dolní Hbity, Kamýk nad Vltavou, Milešov, Solenice.

V souladu se ZÚR SK je vymezen koridor vodní dopravy CNZ.VD3 stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Třebeň, ř. km 92,0 – hranice Středočeského kraje, včetně staveb souvisejících, který byl vymezen v Aktualizaci č. 3 ZÚR SK (nabytí účinnosti 9. 11. 2023), který zatím nebyl promítnut do územně plánovací dokumentace sousedních obcí Kamýk nad Vltavou (06/2021) a Solenice (01/2018).

Z hlediska zajištění návazností prvků ÚSES je koncepce územního plánu Zduchovice navržena v souladu se ZÚR SK a Plánem ÚSES pro ORP Příbram (2022, Ageris, s.r.o.):

- nadregionální biokoridor NRBK.60 Štěchovice – Hlubocká obora – návaznost zajištěna na území obcí Solenice a Kamýk nad Vltavou
- regionální biocentrum RBC.856 Na altánku – návaznost zajištěna na území obce Solenice
- lokální ÚSES – návaznost zajištěna na území obce Dolní Hbity, není zajištěna na území obce Kamýk nad Vltavou, kde není dosud promítnutý Plán ÚSES pro ORP Příbram.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Územní plán je zpracován dle požadavků vyplývajících z Návrhu zadání územního plánu Zduchovice, který je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Zduchovice za období 2008 – 2025 schválené Zastupitelstvem obce.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Rozvoj navržený v platném ÚP byl prověřen a vymezen s ohledem na ochranu veřejných zájmů a aktuální potřeby obce a jejích obyvatel.

Návrh byl zpracován nad aktuálním mapovým podkladem a byla vymezena hranice zastavěného území.

Územní plán je navržen v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona a v souladu s celostátními a krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR, ÚRP a ZÚR SK.

Územní plán je navržen v souladu s platným zněním Politiky územního rozvoje České republiky. Vyhodnocení souladu je uvedeno v kapitole D.1. Odůvodnění ÚP.

Územní plán vymezuje nadregionální biokoridor vymezený v Územním rozvojovém plánu a je navržen v souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Vyhodnocení souladu je uvedeno v kapitole D.2 Odůvodnění ÚP.

Návrh vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, ochranu hodnot území a ochranu sídelního a krajinného rázu území.

Územní plán upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území. Nevytváří podmínky pro prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a využití volných ploch v zastavěném území. Vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury. Vytváří předpoklady pro pozvolný a udržitelný dlouhodobý rozvoj území v souladu s požadavky obce a požadavky dotčených orgánů.

b) požadavky na urbanistickou koncepci

Základním cílem urbanistické koncepce obce je vytvořit předpoklady pro dlouhodobý rozvoj území obce v souladu s ochranou jeho hodnot a s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury.

Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 116 stavebního zákona.

Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP byly prověřeny a vymezeny s ohledem na přísnější ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy, demografický vývoj a aktuální zájmy na rozvoj území obce.

S ohledem na hospodárné využívání zastavěného území a přednostní využití volných ploch uvnitř zastavěného území před extenzivním rozvojem sídel byly vymezeny transformační plochy.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, rekreace, podnikatelských aktivit a veřejné infrastruktury, zachování venkovského charakteru obce a vytvoření podmínek pro začlenění nové zástavby, která bude respektovat strukturu a charakter stávající venkovské či rekreační zástavby.

Při zpracování nového územního plánu byla prověřena možnost vymezení ploch pro golfové hřiště. V souladu s aktuálními potřebami obce a jejích obyvatel nebyly plochy pro golfové hřiště v územním plánu vymezeny a to z několika důvodů. Golfové hřiště nebylo od doby platnosti územního plánu Zduchovice v roce 2008 dosud realizováno, ani nedošlo k pravomocnému povolení záměru. V předchozím územním plánu je uvedeno, že dojde k nahrazení původní přírodní zemědělsky využívané krajiny krajinnou uměle přetvořenou lidskou činností. Převážná část ploch, které byly vymezeny pro golfové hřiště, by představovaly zábory vysoce chráněných zemědělských půd 2. třídy ochrany, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Sice by se nejednalo o zábor zemědělského půdního fondu pro zástavbu, ale i přesto by došlo ke změně využití území a výrazné redukci hospodářsky obdělávané kvalitní zemědělské půdy. Platný územní plán neuvažoval s potřebou vody na zavlažování golfového hřiště a nepředpokládal využití stávajících zdrojů pitné vody. Obec Zduchovice je dle PÚR ČR zařazena do SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a zajištění zdrojů pro zavlažování golfového hřiště bez ohrožení místních zdrojů vody může být v současné době klimatické změny velmi problematické. Vybudování golfového hřiště spolu

s přestavbou bývalého zemědělského areálu na jezdecké centrum byly součástí původní vize rozvoje obce, která využívala rekreačního potenciálu území a tato vize byla promítnuta do územního plánu platného od roku 2008. Od té doby proběhlo vybudování jezdeckého centra s konírny, jízdárnami, pensíonem, restaurací pro pořádání jezdeckých závodů a soutěží, sportovních soustředění, cyklokempů a dalších akcí spojených s vysokým dopravním provozem návštěvníků a účastníků s přívěsy pro koně. Spolu s průjezdem rekreatantů do chatové oblasti Žebrákov a návštěvníky vyhlídek na Altánku se ukázalo, že v období od jara do podzimu jsou stávající rekreační aktivity velkou zátěží pro jinak klidné prostředí obce a její obyvatele. Z těchto důvodů si obec nepřejde další výraznou kumulaci rekreačních aktivit a další zvyšování zátěže, kterou by realizace a provozování golfového hřiště nepochybně přinesla.

Nové plochy pro individuální rekreaci nad rámec platného ÚP nejsou vymezeny.

Prvky ÚSES jsou vymezeny v souladu s platným zněním ZÚR SK a Plánem ÚSES pro ORP Příbram.

Zámecký areál Zduchovice s parkem je respektován jako nemovitá kulturní památka, architektonicky a urbanisticky významný celek.

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny ve stanoveném záplavovém území.

c) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

ÚP respektuje a stabilizuje vedení silnice II/118, včetně ochranného pásma. Stávající dopravní síť místních a účelových komunikací je respektována ve stávajícím prostorovém uspořádání. V zastavitelných plochách jsou navrhovány komunikace odpovídající parametrům ČSN a TP. Koncepce veřejné dopravy je stabilizována.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení rekreačního využívání krajiny, rozvoj vodní rekreační dopravy, pěší turistiky, cykloturistiky a propojení se sousedními obcemi, které vychází z územních podmínek, ZÚR SK a Cyklokoncepce Středočeského kraje pro období 2024 - 2030.

Komunikační propojení místních částí Zduchovice – Žebrákov, využívané především pro rekreační motorovou a nemotorovou dopravu, je podle místních podmínek doporučeno dílčí rozšíření komunikace a doplnění dalšími výhybnami.

ÚP stanovuje podmínky pro dopravu v klidu.

Technická infrastruktura

Územní plán řeší rozvoj technické infrastruktury v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a řeší napojení zastavitelných ploch na inženýrské sítě.

Koncepce zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod zůstává zachována. Je vymezena plocha pro novou ČOV, kde budou likvidovány splaškové vody ze zámeckého a jezdeckého areálu.

Koncepce zásobování elektrickou energií navrhuje výstavbu nové trafostanice, posílení a modernizaci trafostanice, vedení VN a NN.

Plynofikace obce není navržena.

Koncepce odpadového hospodářství se na úrovni územního plánu nemění. Plocha pro vybudování místa pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny je vymezena v návaznosti na stávající ČOV.

Zelená infrastruktura

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj zelené infrastruktury na území obce, včetně vymezení územního systému ekologické stability.

Občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou územně stabilizovány a je navržen rozvoj ploch pro sportovní aktivity v návaznosti na zámecký a jezdecký areál.

Veřejná prostranství

Územní plán respektuje stávající a navrhuje nová veřejná prostranství.

d) požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Navržená koncepce uspořádání krajiny vychází z charakteru území. Pro ochranu krajinného rázu jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a zohledněny cílové kvality krajiny stanovené v ZÚR SK.

Územní plán stanovuje podmínky pro umístování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Meandrující tok řeky Vltavy a její údolí se skalními útvary je respektováno jako prvořadá dominanta území s vysokou krajinářskou hodnotou. Jsou stanoveny podmínky pro možnou revitalizaci vodních toků, ochranu území před účinky přívalových srážek a zadržování vody v krajině.

Vymezení nadregionálních, regionálních a lokálních prvků ÚSES je zpřesněno v souladu s platným zněním ZÚR SK a Plánem ÚSES pro ORP Příbram (2022, Ageris, s.r.o.). Návaznosti prvků ÚSES na území sousedních obcí jsou vyhodnoceny v kapitole D.3. Odůvodnění ÚP.

Regulace staveb dle § 122 stavebního zákona je omezena a odůvodněna v kapitole I. části f.2) Odůvodnění ÚP.

Památné stromy jsou respektovány mezi přírodními hodnotami území a zobrazeny v koordinačním výkrese.

Zámecký park je respektován jako nemovitá kulturní památka a významný krajinotvorný prvek v sídle.

e) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Nezbytné záměry dopravní a technické infrastruktury a veřejně zeleně jako součást veřejných prostranství jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

f) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy, architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

g) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

h) požadavky na zpracování variant řešení

Územní plán neobsahuje varianty řešení.

i) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu s cílem zachovat a dále vhodně rozvíjet jedinečné znaky struktury a charakteru venkovské či rekreační zástavby a stanovuje podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby.

j) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území obce se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku k zadání územního plánu požadováno. Z toho důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

k) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Územní plán je zpracován v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. Požadavky na odevzdání ÚP byly splněny.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svých stanoviscích č.j. 060456/2025/KUSK ze dne 12. 5. 2025 a č.j. 072732/2025/KUSK ze dne 16. 5. 2025 k návrhu zprávy o uplatňování a návrhu zadání územního plánu vyloučil významný vliv návrhu na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA).

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODSŤ. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODSŤ. 3

a) Vymezení zastavěného území

Územní plán vymezuje zastavěné území v souladu s ustanovením § 116 stavebního zákona. Výchozími podklady pro stanovení hranice zastavěného území byly platný územní plán, údaje vyplývající z katastru nemovitostí a z podkladové katastrální mapy, ortofotomapa a terénní průzkumy. Do zastavěného území jsou zahrnuty zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1) Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce je řešena zejména s ohledem na vytvoření předpokladů ke zlepšení územních podmínek pro rozvoj obce a zvýšení kvality života obyvatel. V koncepci rozvoje obce jsou zohledněny limity využití území a prvky, které je nutno respektovat z hlediska ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Cílem řešení územního plánu je vytvoření optimální urbanistické koncepce v souladu se současnými předpoklady a dalšími možnostmi rozvoje při respektování zásad udržitelného rozvoje území.

Koncepce územního rozvoje obce je ovlivněna zejména kvalitním obytným prostředím, dochovanou strukturou a charakterem zástavby sídel, hodnotným přírodním a krajinným zázemím, dobrou dopravní dostupností významného obslužného centra Příbram s koncentrací občanského vybavení a pracovních příležitostí, dálnice D4 a dalších center osídlení. Koncepci rozvoje obce také významně ovlivňují požadavky a potřeby obyvatel obce reprezentované samosprávou obce.

Dalšími východisky pro návrh územního plánu jsou Zadání územního plánu Zduchovice, které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Zduchovice za období 2008 - 2025 schválené Zastupitelstvem obce, Územní plán Zduchovice v platném znění, Strategický rozvojový plán obce Zduchovice 2017 - 2029, platné znění Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, 6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Příbram z roku 2024, doplňující průzkumy a rozborů a další koncepční dokumenty, které se dotýkají řešeného území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území obce

b.2.1) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Koncepce chrání nejvýznamnější přírodní hodnoty, které se nacházejí na území obce Zduchovice. Jsou jimi:

- a) krajina na území obce jako vyvážený celek tvořený nezastavěným územím, zastavěným územím a plochami určenými k zastavění;
- b) významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tedy lesy, vodní toky a jejich údolní nivy a rybníky;
- c) památné stromy (lípa malolistá, Dub u Vamberova mlýna);
- d) přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR – formační skupiny – lesy (L), sekundární trávníky a vřesoviště (T), křoviny (K), mokřady a pobřežní vegetace (M), vodní toky a nádrže (V);
- e) skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole e) a v grafické části ÚP - Hlavní výkres;
- f) biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- g) zemědělské půdy;
- h) plochy a linie krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu zemědělských ploch

Ad a) Krajina území obce Zduchovice je dynamickou krajinou Středního Povltaví s hluboce zaříznutým údolím Vltavy. Z poloh nad údolím se nabízejí unikátní výhledy do údolí i do okolní lesozemědělské krajiny. Krajina Zduchovic je krajinou středního měřítka s relativně vyváženými krajinnými vztahy. Ve struktuře krajiny jsou zastoupeny orná půda, trvalé travní porosty využívané jako pastviny a lesy. Unikátní jsou skalní stěny nad údolím Vltavy.

Ad b) Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vymezuje taxativně jako významné krajinné prvky lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy.

Souvislé lesní porosty se na území Zduchovic nacházejí v jihozápadní a jihovýchodní části území obce nad údolím Vltavy a na jeho svazích. Plošně menší lesní porosty se nacházejí ve východní a severní části obce. Lesní porosty pokrývají cca 26% rozlohy území obce. Převažují lesy zařazené do kategorie les hospodářský. Lesy jsou územním plánem chráněny jako významná přírodní hodnota, neboť plní nezastupitelné ekologické, vodohospodářské a stabilizační funkce v krajině. Jsou klíčovým krajinotvorným prvkem, který spoluutváří charakteristický obraz údolní krajiny Vltavy, její měřítko, siluetu a vnímané hodnoty krajinného rázu, a významně se podílí na zachování ekologické stability a kontinuity přírodních struktur v území.

Nejvýraznějším vodním prvkem krajiny na území obce je řeka Vltava, jejíž meandrující tok formuje jižní okraj správního území obce a výrazně se podílí na utváření krajinného obrazu.

Do Vltavy se vlévají levostranné přítoky, které pramení v mírně zvlněné krajině a postupně se soustřeďují do hlubších údolnic. Zduchovický potok pramení v lokalitě Bukovec a svým tokem prochází obcí Zduchovice, kde přirozeně propojuje zastavěné území s otevřenou krajinou. Údolní potok pramení severozápadně nad Zduchovicemi a v prostoru pod Červeným vrškem, na hranici správního území, se vlévá do Zduchovického potoka. Další drobné vodní toky pramení v jižní části území a dotvářejí jemnou strukturu odvodnění krajiny. Potok Huptich pramení jižně od vrchu Jezerná (445 m n. m).

Součástí vodního systému území jsou také vodní nádrže, které jsou začleněny do struktury sídla i krajiny. Tři vodní nádrže se nacházejí v zastavěném území obce. Na Zduchovickém potoce, východně od obce, je rybník Linhart, který představuje krajinný prvek s retenční, ekologickou i estetickou funkcí.

Pojem „údolní niva“ není legislativně definován. Z geomorfologického hlediska je údolní niva rovinným údolním dnem aktivovaným při povodňovém stavu vodního toku; tvoří ji štěrkovité, písčité, hlinité nebo jílovité naplaveniny, jejichž úložné poměry často vykazují nepravidelnosti způsobené větvením toku, vznikem ostrovů, meandrů, náplavových kuželů a delt, sutí, svahových sesuvů apod. Z hlediska vodního režimu území je údolní niva zásadním prostorem. Niva Vltavy a drobných vodních toků protékajících lesními porosty je zachována. Zásadně narušena je niva Údolního a Zduchovického potoka.

Ad c) Na území obce jsou registrovány 2 památné stromy ve smyslu § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

- lípa malolistá u zámku Zduchovice
- dub u Vamberova mlýna

Památné stromy představují jedinečné přírodní prvky s mimořádnou ekologickou, krajinnotvornou, historickou a kulturní hodnotou. Jejich ochrana je nezbytná pro zachování biodiverzity a identity území, a proto jsou v územním plánu respektovány jako limit využití území.

Ad d) Přírodní biotopy vymezené na základě mapování AOPK ČR, zahrnující formační skupiny lesů (L), sekundárních trávníků a vřesovišť (T), křovin (K), mokřadů a pobřežní vegetace (M) a vodních toků a nádrží (V), jsou chráněny jako přírodní hodnota území z důvodu jejich významné ekologické funkce, podílu na zachování biologické rozmanitosti, stability krajinného systému a schopnosti území poskytovat ekosystémové služby.

Ad e) Z hlediska zachování ekologické stability a biologické diverzity krajiny jsou jako přírodní hodnoty vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) nadregionální, regionální a lokální úrovně. Jejich přehled je uveden v kapitole e.4 Územního plánu a kapitole I. části e.4) Odůvodnění.

Ad f) Biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců je považován za přírodní hodnotu území, neboť zajišťuje podmínky pro dlouhodobé přežívání a přirozený pohyb těchto druhů, včetně jejich migrační propustnosti krajinou. Ochrana těchto biotopů je nezbytná pro zachování biologické rozmanitosti, ekologické stability území a funkční provázanosti skladebných částí ÚSES, a současně představuje významný veřejný zájem. Jižní část území obce je součástí tohoto biotopu. Úsek Vltavy v meandru Solenické podkovy je vymezen jako kritické místo tohoto migračního biotopu.

Ad g) V souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění jsou jako přírodní hodnota a významný přírodní zdroj označeny zemědělské půdy s výjimkou ploch, které jsou dotčeny vymezením zastavitelných a transformačních ploch. Na území obce jsou zastoupeny nadprůměrně produkční půdy až velmi málo produkční půdy.

Ad h) Plochy a linie krajinné zeleně na území obce tvoří významnou přírodní a krajinnou hodnotu. Ovlivňují ekologickou stabilitu, biologickou diverzitu, obraz krajiny, omezují vodní erozi. Jsou základním předpokladem pro zachování podmínek pro retenci vody v území. Ochrana a rozvoj těchto prvků krajiny je jedním z klíčových úkolů územního plánu. Jsou součástí modrozelené infrastruktury.

V ÚP je uveden požadavek na ochranu výše uvedených hodnot při rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území. Tento požadavek neznamená, že uvedené hodnoty nemohou být využívány a rozvíjeny v souladu s podmínkami právních předpisů, které jsou pro ochranu těchto hodnot relevantní.

b.2.2) Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Podél toku řeky Vltavy docházelo k postupnému osidlování Čech ze staré sídelní oblasti Polabí a dolního Povltaví. Oblast byla osídlena již v mladší době bronzové, což dokládají archeologické lokality na území obce Zduchovice. Ve středověku probíhalo osidlování díky činnosti církevních institucí (např. břevnovského a strahovského kláštera) nebo feudálů včetně panovníka. Centrem oblasti byl Kamýk nad Vltavou. Na konci 10. století tu zřejmě Přemyslovci založili několik dvorců, mezi nimi i místní hrad Vrškamýk. Kamýk byl tehdy ústředním místem velkého správního i soudního okrsku ležícího na levém břehu Vltavy až po Brdy. Na hradě sídlil často král a jeho úředníci. První písemná zmínka o obci Zduchovice je z roku 1045, kdy kníže Břetislav daroval tehdejší samotu benediktinskému klášteru v Praze na Břevnově. V roce 1270 získal Zduchovice Přemysl Otakar II. a připojil je ke hradu Kamýk, ke kterému náležela až do roku 1579. Pravděpodobně po té byla postavena tvrz později přestavěná na zámek. V průběhu druhé poloviny 17. století se majitelé Zduchovic často střídali a od roku 1682 až do roku 1926 byly Zduchovice majetkem Strahovského premonstrátského kláštera. Premonstráti byli po roce 1919 nuceni část svého Zduchovického zboží prodat, aby získali finanční prostředky na zaplacení speciální prvorepublikové daně vyměřené velkostatkářům; část panství pak byla rozdělena drobným vlastníkům v rámci pozemkové reformy. Tyto skutečnosti a ukončení staleté kontinuity komentoval v roce 1925 tehdejší ředitel ústřední kanceláře Královské kanonie Premonstrátů na Strahově těmito slovy: „*jest to celkem velmi bolestné.*“

Jako kulturní hodnotu územní plán respektuje a dále rozvíjí urbanistickou strukturu sídel na území obce, zejména dochovanou strukturu a charakter zástavby historických jader Zduchovic, Bukovce a Žebráková, která jsou vymezena v hlavním výkrese. Sídlo Zduchovice bylo založeno v údolí Zduchovického potoka. Dodnes je patrná historická struktura sídla kolem vidlicové návsi, která byla ohraničená zemědělskými usedlostmi a chalupami. Dominantu sídla tvoří zámek, který byl z původní renesanční tvrže několikrát přestavěn do dnešní novorenesanční podoby. Zástavba se dále rozšiřovala podél hlavní komunikace směrem na Příbram a v lokalitě U dolejší kapličky směrem na Kamýk n. V. Silnice II/118 v dnešní trase byla vybudována koncem 50. let a odvedla průjezdnou dopravu z centra Zduchovic. V 60. letech se na východním okraji sídla začal budovat rozsáhlý zemědělský areál. Obraz sídla je z dálkových pohledů převážně harmonický a je dotvářen vzrostlou veřejnou zelení a zelení zahrad. Historická struktura zemědělských usedlostí a chalup je dochována i v osadách Bukovec a Žebrákov. V souvislosti s vybudováním vodního díla Kamýk na přelomu 50. a 60. let došlo k vysídlení a zatopení několika usedlostí a mlýna na břehu Vltavy a postupnému rozvoji chatové oblasti.

Na území obce Zduchovice není vyhlášena památková zóna ani rezervace. V řešeném území se nachází dvě nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- Socha sv. Jan Nepomuckého (rejst. č. 16107/2-2966) – vrcholně barokní pískovcová socha na vysokém žulovém volutovém podstavci, situovaná v jižní části návsi u budovy bývalé obecní školy čp. 11, datována k roku 1735. Socha světce s krucifixem a kruhovou drátěnou svatozáří s tradičními pěti šesticípými hvězdami je novodobě polychromovaná a zlacená. Památkově chráněno od roku 1958.
- Zámek (rejst. č. 30459/2-2965) – zámecký areál se nachází na jihovýchodním okraji sídla Zduchovice. Původně přízemní pozdně renesanční tvrz, prvně připomínaná r. 1596, s dochovanými kvalitními klenbami zdobenými štukovými obrazci, přestavěná raně barokně před r. 1686 a upravovaná v 2. čtvrtině 18. stol., celkově neorenesančně přestavěná s respektováním hodnotných starších forem v letech 1885 – 87 do podoby mohutné, patrové, podsklepené zámecké budovy obdélného půdorysu završené sedlovou střechou se zvonící. Velmi pozoruhodná stavba ve všech etapách svého vývoje. Stávající památkově chráněný areál tvoří vlastní zámecká budova čp. 28, středně velký park značně nepravidelného půdorysu, kterým protéká Zduchovický

potok a dvůr trojúhelníkového půdorysu před východním průčelím zámku. Východně od budovy zámku se nachází rozsáhlý novodobě značně upravený hospodářský dvůr s velkými budovami patrně barokního původu, který však není předmětem památkové ochrany. Areál je obehnan zčásti starou kamennou ohradní zdí se dvěma branami, zčásti novým drátěným a prkenným plotem. Mezi parkem a hospodářským dvorem je dělicí zeď. Památkově chráněno od roku 1958.

Další objekty historické nebo umělecké hodnoty, které nemají památkovou ochranu, je navrženo chránit, obnovovat a rozvíjet jako součást kulturního dědictví obce, včetně kultivace jejich okolí a související vzrostlé zeleně tak, aby byly harmonicky začleněné do zástavby sídla, případně do krajiny. Jedná se o následující objekty:

- památky místního významu a prvky drobné sakrální architektury – horní a dolní kaplička, pomník obětem 1. světové války, zřícenina barokní kaple na vrchu Jezerná se zbytky keltského opevnění, křížky v sídle i v krajině.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot území je ošetřena stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením prvků regulačního plánu.

V řešeném území jsou Státním archeologickým seznamem ČR evidována území s archeologickými nálezy ÚAN I (prokázaná území - území s jednoznačným výskytem archeologických nálezů). Zbývající část řešeného území náleží do kategorie ÚAN III (území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%).

Území s archeologickými nálezy kategorie I jsou vymezena v koordinačním výkrese a uvedena v následující tabulce:

ID SAS	Kategorie ÚAN	Název ÚAN - popis
17549	I	Středověké a novověké jádro obce Zduchovice – tvrz, sídliště a pohřebiště z období knovízské kultury, středověku až novověku lokalizované na obou březích Zduchovického potoka
17559	I	Zduchovice – sídliště z mladší doby bronzové zjištěné severovýchodně od sídla Zduchovice a severně od Údolního potoka pod vrchem Humna

Vzhledem k prokázané přítomnosti archeologického dědictví v území jsou v souladu s platnými právními předpisy vlastníci nemovitostí, resp. stavebníci, povinni již od doby přípravy záměru podle stavebního zákona, odstranění stavby nebo odstranění terénní úpravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

b.2.3) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot řešeného území je promítnuto do kapitoly I. částí c) a d) Odůvodnění ÚP.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce obce Zduchovice vychází z principů rozvoje území stanovených v Územním plánu Zduchovice a jeho změn. Územní plán a jeho změna č. 1 tvoří platnou územně plánovací dokumentaci obce Zduchovice. Územní plán nabyl účinnosti dne 17. 7. 2008; Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 14. 3. 2023. Pořízení změny č. 2A a 2B bylo schváleno dne 23. 10. 2023.

Základním cílem územního plánu je, v souladu s požadavky obce a jejích obyvatel, zachovat venkovský charakter obce s kvalitním životním prostředím a hodnotným přírodním a krajinným zázemím a vytvořit předpoklady pro dlouhodobý rozvoj území obce v souladu s ochranou jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Návrh urbanistické koncepce vychází zejména z pozice obce Zduchovice v rámci sídelní struktury jako malé venkovské obce s dobrou dopravní dostupností významného centra osídlení Příbram, dálnice D4 a dalších center osídlení a dále z územních podmínek obce daných okolní malebnou krajinou Středního Povltaví. Pro zajištění rozvojových potřeb obce jsou vymezeny plochy a koridory zejména pro rozvoj kvalitního bydlení, individuální rekreace a veřejné infrastruktury s ohledem na zachování hodnot a krajinného rázu území, dále jsou vymezeny plochy a koridory pro zlepšení ekologických funkcí, prostupnosti a obrazu krajiny.

Územní rozvoj zastavěného území respektuje urbanistickou strukturu sídel a dále ji, s ohledem na historický vývoj zástavby, dotváří. Cílem návrhu územního plánu, v souladu s požadavky obce a jejích obyvatel, je zachovat klidné, venkovské prostředí obce, citlivým způsobem rozvíjet strukturu sídel a krajinu na území obce. Obec si zachovala původní venkovský ráz, který územní plán respektuje. V centru Zduchovic se nachází vyšší budovy (až dvě nadzemní podlaží a podkroví), které budou respektovány a nebudou zvyšovány, jinak převažují domy s menší výškou (jedno nadzemní podlaží a podkroví) a jejich drobné měřítko bude doplňováno novou zástavbou. Územní plán pro rozvoj zástavby využívá vnitřní rezervy v zastavěném území. Vymezení návrhových ploch převážně využívá současná vedení dopravní a technické infrastruktury, dotváří urbanistickou strukturu ve formě oboustranné zástavby podél stávajících a navrhovaných pozemních komunikací. V platném ÚP jsou vymezeny poměrně velké zábory ZPF pro rozvoj bydlení a rekreace, které bylo třeba s ohledem na zvýšenou ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy, zachování klidného prostředí obce a udržitelné rekreační využívání území redukovat. Při zpracování územního plánu byly vyhodnoceny hodnoty a limity využití území, dále byly vyhodnoceny záměry z platného ÚP, připomínky občanů a vlastníků pozemků k zadání nového územního plánu a bylo navrženo nové uspořádání území, které umožní využití záměrů z platného ÚP a nových požadavků vlastníků alespoň v částečném rozsahu s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných, obecních a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce s ohledem na udržitelný rozvoj a účelné využití území.

V návrhu jsou stanoveny podmínky pro zachování a rozvoj charakteristické struktury a typu zástavby venkovských sídel a ochranu dochovaných historických jader Zduchovic, Bukovce a Žebrákova jako součást kulturně historických hodnot obce.

Územní plán vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj všech funkčních složek zastavěného území.

Bydlení – v zastavěném území převládá obytná zástavba venkovského charakteru. Pro zajištění přiměřeného dlouhodobého rozvoje obce jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení. Nový územní plán v převážné míře přebírá a zpřesňuje plochy vymezené v platném ÚP, které modifikuje s ohledem na ochranu nezastavěného území, principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu, populační velikost obce, její význam v rámci sídelní struktury, demografický vývoj, zajištění obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Přestože jsou plochy pro rozvoj bydlení vůči původnímu ÚP redukovány, jsou vymezeny

v dostatečném rozsahu (cca 46 rodinných domů), který zajistí dlouhodobé rozvojové potřeby obce. Přičemž za posledních 20 let bylo ve Zduchovicích dokončeno 15 bytů. Vymezené plochy smíšené obytné venkovské (SV) odpovídají smíšenému charakteru venkovské zástavby tvořené samostatně stojícími rodinnými domy nebo zemědělskými usedlostmi a umožňují vedle trvalého i rekreační bydlení, rozvoj občanského vybavení, drobných podnikatelských aktivit a drobného zemědělství, které nenaruší kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení.

Rekreace – rekreační potenciál obce představuje hodnotné přírodní a krajinné zázemí, zejména přírodní a rekreační hodnoty údolí řeky Vltavy a krajiny Středního Povltaví. Území obce patří do významné rekreační oblasti vázané na vodní nádrže Vltavské kaskády. Díky atraktivnímu prostředí pro individuální rekreaci se v zákrutech řeky Vltavy, po vybudování přehrady Kamýk, od 60. let začala rozvíjet chatová osada Žebrákov. V současnosti počet objektů individuální rekreace (cca 219 č.ev.) výrazně převyšuje počet domů s trvalým bydlením (dle ČSÚ 116 domů s č.p.). Plochy rekreace individuální (RI) v chatové osadě jsou stabilizovány a navrženy k rozvoji v jihovýchodní části Žebrákova, který vychází z platného ÚP. Nový územní plán neumožňuje další plošný rozvoj ploch rekreace individuální z důvodu ochrany nezastavěného území a zemědělské půdy, místy vysoce chráněné 2. třídy ochrany, problematického dopravního zpřístupnění a šířkově omezeného průjezdu sídlem Zduchovice, nedostatečného řešení technické infrastruktury, zachování kvality životního prostředí a ochrany krajinného rázu. Rozvoj individuální rekreace je umožněn v rámci ploch smíšených obytných venkovských v souladu s podmínkami stanovenými v příslušné části kapitoly f) Územního plánu.

Významným rekreačním zařízením je Resort Zduchovice, jehož součástí je jezdecký areál, kde se mimo jiné pořádají jezdecké závody a soutěže na národní i mezinárodní úrovni, dále zámek, pensiony, restaurace, prostory pro firemní a společenské akce, sportovní a relaxační zázemí.

Pro každodenní rekreaci obyvatel jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj rekreačního využívání krajiny a šetrné tzv. měkké formy rekreace, jako je pěší turistika, cykloturistika, hipoturistika, apod. Atraktivními turistickými cíli nadmístního významu jsou vyhlídky na Altánku.

Občanské vybavení – plochy občanského vybavení všeobecného jsou stabilizovány. K rozvoji jsou navrženy plochy pro sport. Základní i vyšší občanské vybavení zajišťují zejména obslužné centrum Příbram a další lokální centra jako Kamýk nad Vltavou. Rozvoj občanského vybavení je dle potřeb obce i jejich obyvatel umožněn i v rámci ploch smíšených obytných venkovských.

Veřejná prostranství – územní plán zachovává a rozvíjí systém veřejných prostranství, který má zásadní význam pro strukturu zastavěného území (vymezení veřejně přístupných ploch a soukromých), pro prostupnost zastavěného území, propojení sídel s krajinou, pro společenskou, pobytovou a rekreační funkci.

Výroba – územní plán stabilizuje plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ) na západním okraji sídla, kde je situováno Jezdecké centrum Zduchovice. Vzhledem k poloze obce mimo nadřazenou silniční síť a v turisticky atraktivní oblasti se další územní rozvoj výrobních ploch nepředpokládá. Na území obce se nachází drobné podnikatelské provozy, které jsou součástí obytné zástavby. Rozvoj drobné a řemeslné výroby je umožněn v rámci ploch smíšených obytných za předpokladu, že nenaruší kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení.

Sídelní zeleň – územní plán klade důraz na zachování a rozvoj sídelní zeleně, která zajišťuje přirozenou retenci srážkových vod v místě spadu, zpomalení odtoku srážkových vod z území, zlepšení mikroklimatu v sídlech, zvýšení estetické kvality prostorů a obrazu sídel v krajině, dále zajišťuje harmonický

přechod zastavěného území do volné krajiny formou zeleně zahrad a sadů a zajistí začlenění výrobního a sportovního areálu do zastavěného území a do krajiny.

c.2) Plošné uspořádání území

V souladu s § 80 odst. 2 stavebního zákona jsou dle významu vymezeny zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině a koridory. Územní plán dále definuje plochy stabilizované a stanovuje podmínky pro jejich využití tak, aby bylo zamezeno nepřiměřeným změnám stávající zástavby, které by bylo jinak nutné považovat za transformační plochy a v rámci zpracování územního plánu nebo jeho změny posoudit s ohledem na všechny zájmy v území.

Pro liniové záměry dopravní a technické infrastruktury jsou územním plánem vymezeny koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití s označením:

- CNZ – koridor z nadřazené dokumentace,

pro které jsou stanoveny podmínky využití. Koridory jsou vymezeny z důvodu ochrany území pro budoucí lokalizaci záměru a možnost umístit záměr v optimální poloze. Koridory (namísto zastavitelných ploch) jsou vymezeny také z důvodu minimalizace předpokládaného záboru půdního fondu.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Územní plán stanovuje u jednotlivých zastavitelných a transformačních ploch maximální počet rodinných domů a staveb pro rekreaci, resp. stavebních pozemků tak, aby byla zachována rozvolněná forma zástavby venkovských sídel a přiměřená hustota zástavby. Dále navrhuje zachování hodnotné vzrostlé zeleně, která plní ekologickou, prostorotvornou a estetickou funkci uvnitř sídel a dotváří obraz sídel v krajině.

Zastavitelné plochy

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
Z.01	Zduchovice	4,56	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél navrhované místní komunikace v severní části sídla Zduchovice. Plocha je vymezena převážně na obecních pozemcích pro zajištění rozvojových potřeb obce, které nejsou dosud naplňovány z důvodu vymezení jiných ploch pro rozvoj bydlení na soukromých pozemcích. Obec má zpracovanou zastavovací studii, projektovou dokumentaci pro povolení záměru a hlukovou studii. Pro plochu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které vychází ze struktury venkovské zástavby, kdy rodinné domy ohraničují stávající komunikace a v rámci jedné ulice je respektována shodná orientace domů vůči veřejnému prostranství.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
			ZP	zeleň parková a parkově upravená	
			DS	doprava silniční	

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
					<p>Návrh místní komunikace zajistí prostupnost území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků.</p> <p>Vymezení plochy veřejné zeleně zajistí z hygienických důvodů ochranu a odstup navrhovaných ploch bydlení od silnice II/118 a rozvoj veřejných prostranství pro potřeby obce a jejích obyvatel, zlepšení mikroklimatu v sídle a hospodaření s dešťovou vodou v souvislosti s rozvojem zastavěných a zpevněných ploch. Vymezení plochy zároveň naplňuje podmínku vyhlášky č. 157/2024 Sb. o vymezení veřejného prostranství u ploch o rozloze větší než 2 ha.</p> <p>Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, přirozený přechod zástavby do volné krajiny a ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd.</p>
Z.02	Zduchovice	0,25	SV	smíšené obytné venkovské	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace v jihozápadní části sídla Zduchovice.</p> <p>Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a stoupající význam ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha nebyla za 17 let platnosti ÚP ani částečně využita. Vymezení návrhových ploch je navrženo tak, aby každý vlastník měl možnost postavit alespoň 1 rodinný dům.</p> <p>Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy a zachování struktury venkovské zástavby, kdy rodinné domy ohraničují stávající komunikace a zahrady směřují dovnitř plochy.</p>
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.03	Zduchovice	0,18	SV	smíšené obytné venkovské	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající místní komunikace v jihozápadní části sídla Zduchovice.</p> <p>Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území, stoupající význam ochrany zemědělského půdního fondu a stávající vedení VVN 110 kV s ochranným pásmem. Plocha nebyla za 17 let platnosti</p>
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
					<p>ÚP ani částečně využita. Vymezení návrhových ploch je navrženo tak, aby každý vlastník měl možnost postavit alespoň 1 rodinný dům.</p> <p>S ohledem na význam obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce a demografický vývoj je vhodný postupný rozvoj zástavby. Po využití plochy Z.03 je možné v rámci další změny ÚP prověřit její rozšíření.</p> <p>Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, přirozený přechod zástavby do volné krajiny a ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd.</p>
Z.04	Bukovec	0,40	RI	rekreace individuální	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající místní komunikace v západní části sídla Bukovec.
Z.05	Zduchovice	0,35	SV	smíšené obytné venkovské	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél navrhované komunikace v lokalitě U Hůrky severozápadně od Zduchovic.</p> <p>Omezení kapacity případného turistického ubytování je stanoveno z důvodu zachování klidného prostředí stávající samoty před zvýšeným hlukem a dopravní zátěží. Hodnota max. 16 lůžek byla stanovena tak, aby bylo možné dokončit připravovaný záměr.</p>
Z.06	Žebrákov	2,58	RI	rekreace individuální	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu, mezi stávajícími plochami RI, formou oboustranné zástavby podél stávající a navrhované komunikace ve východní části rekreační oblasti Žebrákov. Vymezení plochy respektuje platná povolení záměrů.</p> <p>Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, přirozený přechod zástavby do volné krajiny a ochranu přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR – lesy (L), které se vyskytují na břehu Vltavy.</p>
			DS	doprava silniční	
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.07	Žebrákov	1,35	RI	rekreace individuální	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu, mezi stávajícími plochami RI, formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace ve východní
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
					části rekreační oblasti Žebrákov. Vymezení plochy respektuje platná povolení záměrů. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy a přirozený přechod zástavby do volné krajiny.
Z.08	Žebrákov	0,54	RI	rekreace individuální	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu, mezi stávajícími plochami RI, formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace ve východní části rekreační oblasti Žebrákov. Vymezení plochy respektuje platná povolení záměrů. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy a přirozený přechod zástavby do volné krajiny.
			ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.09	Zduchovice	0,35	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél navrhované komunikace v lokalitě U Hůrky severozápadně od Zduchovic. Omezení kapacity případného turistického ubytování je stanoveno z důvodu zachování klidného prostředí stávající samoty před zvýšeným hlukem a dopravní zátěží. Hodnota max. 8 lůžek byla stanovena tak, aby bylo možné dokončit připravovaný záměr. Návrh koncové komunikace zajistí dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků.
			DS	doprava silniční	
Z.10	Zduchovice	0,12	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v bývalém sadu v návaznosti na zastavěné území vychází z platného ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace v jihozápadní části sídla Zduchovice. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území, stoupající význam ochrany zemědělského půdního fondu, stávající vedení VVN 110 kV s ochranným pásmem a nevhodné vybihání zástavby do volné krajiny. Plocha nebyla za 17 let platnosti ÚP ani částečně využita. Vymezení návrhových ploch je navrženo tak, aby každý vlastník měl možnost postavit alespoň 1 rodinný dům.
Z.11	Zduchovice	0,61	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z požadavku na rozvoj bydlení a dotváří urbanistickou strukturu sídla
			ZZ	zeleň zahradní a	

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				sadová	<p>v návaznosti na stávající obytné plochy a komunikaci v jižní části sídla Zduchovice.</p> <p>Vymezení této plochy pro bydlení je vhodnější než na pozemku č. 726/16, který přiléhá k silnici II/118, leží na vysoce chráněné zemědělské půdě 2. třídy ochrany a nevhodně vybíhá do volné krajiny.</p> <p>Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, dostatečný odstup nové zástavby od stávajících bytových domů a přirozený přechod zástavby do volné krajiny.</p>
Z.12	Zduchovice	0,28	RI	rekreace individuální	<p>Vymezení plochy vychází z platného ÚP, kde je vymezena stabilizovaná plocha pro území rekreační na místě bývalé hájovny v lokalitě Bražce jihozápadně od Zduchovic. Hájovna zanikla v 60. letech. V katastru nemovitostí je plocha vedena jako ostatní plocha, neplodná půda, nejedná se o zastavěný stavební pozemek, proto je v novém ÚP vymezena jako zastavitelná plocha.</p>
Z.13	Zduchovice	0,16	TU	technická infrastruktura všeobecná	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území a stávající plochu technické infrastruktury vychází z platného ÚP, kde je vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury a z potřeb obce na vybudování místa pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny. V katastru nemovitostí je plocha vedena jako orná půda, nejedná se o zastavěný stavební pozemek, proto je v novém ÚP vymezena jako zastavitelná plocha.</p>
Z.14	Zduchovice	0,64	OS	občanské vybavení sportu	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného povolení záměru na vybudování nekryté jízdnárny bez zázemí a parkoviště pro návštěvníky v návaznosti na Jezdecké centrum Zduchovice a zámecký areál.</p>
			DS	doprava silniční	
Z.15	Zduchovice	0,14	TU	technická infrastruktura všeobecná	<p>Vymezení plochy pro čistírnu odpadních vod východně od Zduchovic vychází z platného ÚP. Zajistí odkanalizování a likvidaci odpadních vod z rozsáhlých areálů zámku a jezdeckého centra, které by jinak představovaly vyčerpání značné kapacity obecní ČOV.</p>

Transformační plochy

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Poznámky
T.01	Bukovec	0,13	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z platného ÚP, umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území v jižní části sídla Bukovec a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace v návaznosti na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské.
T.02	Zduchovice	0,13	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z platného ÚP, umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území na východním okraji sídla Zduchovice a dotváří urbanistickou strukturu podél stávající místní komunikace v návaznosti na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské.
T.03	Zduchovice	0,20	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z platného ÚP, umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území ve východní části sídla Zduchovice a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace v návaznosti na stabilizované a navrhované plochy smíšené obytné venkovské.
T.04	Zduchovice	0,14	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z platného ÚP, umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území v jihovýchodní části sídla Zduchovice a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající místní komunikace v návaznosti na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Rozsah plochy je podobně jako u jiných návrhových ploch v obci oproti platnému ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území, stoupající význam ochrany zemědělského půdního fondu a stávající vedení VVN 110 kV s ochranným pásmem. Plocha nebyla za 17 let platnosti ÚP ani částečně využita. Vymezení návrhových ploch je navrženo tak, aby každý vlastník měl možnost postavit alespoň 1 rodinný dům. S ohledem na význam obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce a demografický vývoj je vhodný postupný rozvoj zástavby. Po využití plochy T.04 je možné v rámci další změny ÚP prověřit její rozšíření.
T.05	Zduchovice	0,15	ZZ	zeleň zahradní a sadová	Vymezení plochy umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území v jižní části sídla Zduchovice a dotváří urbanistickou strukturu v návaznosti na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské.
T.06	Žebrákov	0,12	RI	rekreace individuální	Vymezení plochy vychází z platného ÚP,

Označení plochy	ZSJ	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Poznámky
					umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území ve východní části rekreační oblasti Žebrákov a dotváří urbanistickou strukturu, mezi stávajícími plochami RI, formou oboustranné zástavby podél stávající místní komunikace.

c.4) Prostorové uspořádání území

Návrh územního plánu je zpracován s prvky regulačního plánu. Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění území jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.15.

Podrobnější podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny zejména pro stabilizované a rozvojové plochy SV – smíšené obytné venkovské, RI – rekreace individuální a ZZ – zeleň zahradní a sadová v kapitole f) Územního plánu, v podrobnosti podmínek regulačních plánů, tj. odstupy staveb pro bydlení, půdorysný tvar staveb, tvar a sklon střech, výška a charakter oplocení, apod.

Pro zastavitelné plochy Z.01, Z.05, Z.09 jsou v kapitole c.3) Územního plánu stanoveny podrobné podmínky prostorového uspořádání nad rámec podmínek stanovených pro plochy SV v kapitola f) Územního plánu, tj. pro stavby hlavní stanovení stavební čáry tak, aby bylo zachováno tradiční ohraničení veřejného prostranství zástavbou a přirozený přechod zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů, pro turistické ubytování je stanoven max. počet lůžek.

Výčet prvků regulačního plánu, včetně jejich odůvodnění je uveden v kapitole L. Odůvodnění ÚP.

c.5) Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezuje plochy, které jsou součástí ploch sídelní zeleně:

- ZP – zeleň parková a parkově upravená
- ZZ – zeleň parková a sadová

s cílem zajištění jejich ochrany a rozvoje. Systém sídelní zeleně je vnímán jako hodnota území obce pozitivně ovlivňující obytnost území a zlepšující hygienické podmínky v sídle.

Zásady minimalizace kácení vzrostlých dřevin a preferování výsadeb autochtonních druhů zajišťují ochranu stávající sídelní zeleně, podporují biodiverzitu a ekologickou stabilitu území a zároveň přispívají k udržení krajinářské hodnoty a kvality životního prostředí obce.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

d.1.1) Doprava silniční

Silnice II. třídy

Silnice II/118 Roudnice n. Labem – Beroun – Příbram – Kamýk n. Vltavou je hlavní silniční trasou, která v širších souvislostech zajišťuje přímé napojení Zduchovic na dálnici D4 (MÚK Háje) a střední

významné centrum Příbram, v opačném směru na silnici II/102 a přilehlou rekreační oblast vodní nádrže Kamýk.

Prostorové uspořádání silnice je vyhovující, odpovídající jejímu přepravnímu významu a dopravnímu zatížení. Intenzita dopravy dle CSD 2020 na průjezdném úseku dosahuje průměrné denní hodnoty cca 2,4 tis. voz. /24 hod. V letních měsících je patrný nárůst automobilové dopravy, způsobený především významnými sportovně rekreačními cíli a aktivitami v prostoru vodní nádrže Kamýk.

S ohledem na oboustrannou obytnou zástavbu podél silnice II/118 v severovýchodní části Zduchovic a další navrhované plochy pro bydlení podél silnice II. třídy, je doporučeno prověřit podmínky, případně řešit zřízení místa pro přecházení.

Místní komunikace

Stávající síť místních komunikací, historicky založená ve velmi omezených šířkových parametrech se společným provozem motorové i nemotorové dopravy, vyžaduje postupnou úpravu, která je však značně limitována omezenými prostorovými podmínkami.

V zastavěných částech řešeného území je doporučená postupná úprava povrchu místních komunikací, podle místních podmínek a potřeby s úpravou přidruženého prostoru a doplněním výhyben jako součást veřejného prostranství.

Komunikační propojení místních částí Zduchovice – Žebrákov je využíváno především pro rekreační motorovou a nemotorovou dopravu, vázanou na chatovou osadu Žebrákov. V této souvislosti, podle místních podmínek, je doporučeno dílčí rozšíření komunikace a doplnění dalšími výhybnami, které by měly sloužit nejen pro automobilovou dopravu, ale i pro pěší a cyklisty, kteří společně tuto komunikaci využívají.

Účelové komunikace

Stávající síť účelových komunikací je stabilizovaná. Společně s místními komunikacemi je mimo hospodářskou dopravu často využívána i pro zpřístupnění jednotlivých lokalit a pozemků, především v chatové osadě Žebrákov. Komunikace vyžadují dle místních podmínek postupnou úpravu povrchu, úpravu přidruženého prostoru, včetně doplnění dalších výhyben, případně koncových obratišť.

Pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných ploch bude využívána stávající síť místních a účelových komunikací – viz tabulka.

Označení plochy	ZSJ	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
Z.01	Zduchovice	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha bude zpřístupněná od silnice II/118 po navazující stávající komunikaci a dále nově navrhovanou vnitřní komunikací (DS), která je součástí plochy Z.01.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
		ZP	zeleň parková a parkově upravená	
		DS	doprava silniční	
Z.02	Zduchovice	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná po stávající komunikaci (společně s plochou Z.10).
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.03	Zduchovice	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná po stávající komunikaci.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Označení plochy	ZSJ	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
Z.04	Bukovec	RI	rekreace individuální	Plocha je zpřístupněná po stávajících komunikacích. Doporučená je úprava přídruženého prostoru hlavní přístupové komunikace a doplnění výhyben.
Z.05	Zduchovice	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha bude zpřístupněna od silnice II/118 nově navrhovanou koncovou komunikací (DS), která je řešena jako součást plochy Z.09.
Z.06	Žebrákov	RI	rekreace individuální	Plocha Z.06 bude zpřístupněna od stávající komunikace Zduchovice – Žebrákov po navazující koncové komunikaci, která bude prodloužena a upravena jako průjezdná (DS) v rámci plochy Z.06.
		DS	doprava silniční	
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.07	Žebrákov	RI	rekreace individuální	Plocha Z.07 bude zpřístupněna od stávající komunikace Zduchovice – Žebrákov po navazující koncové komunikaci. Koncová komunikace bude nově navazovat na úsek navržený k úpravě a zprůjezdění v rámci plochy Z.06.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.08	Žebrákov	RI	rekreace individuální	Plocha Z.08 bude zpřístupněna od stávající komunikace Zduchovice – Žebrákov po navazující koncové komunikaci.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.09	Zduchovice	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha bude zpřístupněna od silnice II/118 nově navrhovanou koncovou komunikací (DS), která je řešena jako součást plochy Z.09.
		DS	doprava silniční	
Z.10	Zduchovice	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná po stávající komunikaci, společně s plochou Z.02.
Z.11	Zduchovice	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná stávající komunikací.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.12	Zduchovice	RI	rekreace individuální	Plocha zpřístupněná od propojovací komunikace Zduchovice – Žebrákov po stávající komunikaci.
Z.13	Zduchovice	TU	technická infrastruktura všeobecná	Plocha zpřístupněná od silnice II/118 po navazující stávající komunikaci.
Z.14	Zduchovice	OS	občanské vybavení sportu	Plocha zpřístupněná přes stávající jezdecký areál.
		DS	doprava silniční	
Z.15	Zduchovice	TU	technická infrastruktura všeobecná	Plocha je zpřístupněná ze silnice II/118.

d.1.2) Vodní doprava

Koridor vodní cesty využívaný na Vltavě v úseku Třebenice, ř. km 92,0 – hranice Středočeského kraje, včetně souvisejících staveb (CNZ.VD3), je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami

územního rozvoje Středočeského kraje. Cílem pouze lokálních úprav je zabezpečování parametrů vodních cest dopravně významných využívaných jako součásti vnitrozemské vodní dopravy a pro rekreační plavbu.

Koridor pro vodní dopravu CNZ.VD3 je v souladu se ZÚR Středočeského kraje vymezen v rozsahu koryta vodního toku a sledován jako veřejně prospěšná stavba VD.03.

d.1.3) Doprava v klidu

Doprava v klidu u zastavitelných ploch bude řešena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a přílohou č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Pro výpočet celkového počtu stání odpovídající jednotlivým účelům stavby nebo souboru staveb budou pro řešené území použity ukazatele základního počtu parkovacích stání bez procentuální korekce.

Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby, nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání stanovená ochranná opatření podle jiného právního předpisu.

Pro parkování vozidel návštěvníků budou mimo stávající krátkodobá parkovací stání na veřejných prostranstvích upraveny dvě stávající plochy silniční dopravy (DS). Plocha silniční dopravy (DS) přilehlá k silnici II/118 a křižovatce na vjezdu do zastavěné části Zduchovic a dále v jižní okrajové části zástavby Zduchovice, v ploše silniční dopravy (DS) v místě částečně zaniklé cesty. Ta představuje ideální polohu pro krátkodobé parkování vozidel s přímou návazností na turistickou trasu směřující k vyhlídce na Altánu.

d.1.4) Doprava nemotorová

Pěší a cyklistická doprava

Pro rozvoj každodenní i rekreační pěší a cyklistické dopravy bude využívána stávající síť místních a účelových komunikací s návazností na stávající trasy pro pěší a cyklisty širšího prostoru.

Pro zkvalitnění a zvýšení atraktivity pro každodenní i rekreační využití především účelových komunikací (polních cest) je doporučena úprava povrchu, doplnění drobné vybavenosti v podobě piknikového či odpočinkového posezení.

Vodní sporty a rekreace u vody

Vltava představuje významnou atraktivitu jak pro obyvatele Zduchovic a chatové osady Žebrákov, tak pro širší veřejnost. Doporučením je úprava vybraných břehových míst pro posezení a bezpečné vstupy do vody pro plavce, malá plavidla i rybáře.

d.2) Technická infrastruktura

Na základě ÚAP ORP Příbram bylo obecně konstatováno, že systémy technické infrastruktury jsou v území funkční a nevyžadují koncepční změny, pouze posílení a modernizaci.

V rámci obecných zásad koordinace a ČSN 73 6005 je nezbytné přednostně umisťovat trasy inženýrských sítí do veřejných prostorů, nejlépe koordinovaně v přidružených dopravních prostorech.

Na základě platného znění stavebního zákona není nutno v územním plánu předem přesně definovat polohu stavby nebo zařízení technické infrastruktury, což je v pravomoci regulačních plánů a územních

řízení. Územní plán pouze v koncepční rovině dává doporučení pro umístění systémů technické infrastruktury, definuje pouze stavby, které vyžadují vymezení ploch nebo koridorů včetně zásahů do vlastnických práv. Trasy, vyznačené ve výkresech je třeba považovat pouze za orientační, tyto budou upřesněny v dalších stupních projektové přípravy při respektování zásad, uvedených ve výrokové části.

Plochy změn umožňují výstavbu cca 46 rodinných domů, z toho vychází předpokládaný cílový počet 450 obyvatel. Z těchto hodnot vycházejí výpočty kapacit inženýrských sítí.

d.2.1) Energetika

Zásobování elektrickou energií

Územím obce prochází vedení VVN 110 kV na okraji zastavěného území. Pro rozvojové záměry nepředstavuje zásadní omezení.

Území je zásobováno nadzemním vedením VN 22 kV. Prostřednictvím 8 distribučních trafostanic 22/0,4 kV je elektrická energie rozvedena do sítě nízkého napětí. Vedení NN je částečně nadzemní, v novější zástavbě podzemní. Technický stav sítí a trafostanic je vyhovující. Distribuci elektrické energie zajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a.s.

Veřejné osvětlení je zavedeno v celém zastavěném území, vyžaduje pouze průběžnou modernizaci, případně rozšíření pro návrhové plochy.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly zvoleny tyto hodnoty:

- instalovaný příkon pro byt bez vytápění 10 kW, $\beta=0,3$
- instalovaný příkon (navíc oproti výpočtu bez vytápění) pro byt vytápěný tepelným čerpadlem 12kW, $\beta=0,7$

Výpočtem vychází nárůst potřeby elektrické energie:

- bez uvažování potřeby pro vytápění 135 kW
- pro elektrické vytápění všech nemovitostí v návrhových plochách 380 kW

Pro cílový stav za odhadu, že polovina stávajících i nových domácností bude využívat vytápění elektrickým proudem, vychází celková cílová potřeba příkonu 1160 kW. (I při možné rozsáhlé instalaci fotovoltaických panelů je třeba rozvodnou síť dimenzovat i pro případ nulového výkonu fotovoltaiky.)

Územní plán navrhuje v souladu s návrhem ČEZ výstavbu distribuční trafostanice v ploše Z.01, jednak pro pokrytí nárůstu potřeby, jednak s ohledem na přijatelné délky navazujících vedení NN.

V každém případě je nutno počítat s posílením a modernizací jak VN, tak i NN sítí i distribučních trafostanic ve stávajících trasách a na stávajících plochách. Protože tím nedochází ke koncepčním změnám, územní plán posílení a modernizaci sítí konkrétně nevymezuje.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektrických vedení a stanic ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§ 46, § 98, odst. 2):

<i>Napětí a typ</i>		<i>Vzdálenost od krajních vodičů</i>
nadzemní nad 1 kV do 35 kV včetně	(vodiče bez izolace)	7 m (10 m*)
podzemní do 110 kV		1 m

<i>Typ stanice</i>	<i>Vzdálenost od hrany objektu</i>
stožárové elektrické stanice	7 m (10 m*)
kompaktní a zděné elektrické stanice	2 m

<i>Napětí a typ</i>	<i>Vzdálenost od krajních vodičů</i>
vestavěné elektrické stanice	1 m

**Podle ustanovení § 98 odst. 2 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.) se po nabytí účinnosti energetického zákona nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplotě podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona č. 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce).*

Zásobování zemním plynem

Okrajem území prochází VTL plynovod, který nepředstavuje pro Zduchovice omezení rozvojových záležitostí. Řešené území není plynofikováno, v souladu se zadáním ÚP se plynofikace nepředpokládá.

Zásobování teplem

Podle výsledků SLDB 2021 jsou nejvýznamnějším topným médiem tuhá paliva, která používá více než 60% domácností, elektřinu (včetně tepelných čerpadel) používá výrazně méně domácností.

Lze očekávat, že v budoucnosti bude obecně preferováno elektrické vytápění jako nejšetrnější k životnímu prostředí, zejména tepelnými čerpadly v kombinaci s fotovoltaikou. Pro rozšiřování elektrického vytápění vytváří územní plán podmínky, popsané v části o zásobování elektrickou energií.

Žádoucí je rovněž rozvoj vytápění s využitím dalších obnovitelných a netradičních zdrojů tepla, konkrétní řešení jsou však mimo působnost územního plánu.

d.2.2) Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou je zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu sestávajícího ze dvou částí. Rozsáhlejší síť, jejíž součástí jsou dva zemní vodojemy, zásobuje převážnou část zastavěného území. Menší síť zásobuje osadu Bukovec. V obou případech je voda odebírána z podzemních zdrojů, sítě jsou vybudovány jako gravitační.

Nemovitosti mimo ucelené zastavěné území včetně rekreační oblasti na břehu Vltavy nejsou na vodovod napojeny.

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly použity hodnoty:

- potřeba vody na obyvatele a den 95 l
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,8

Výpočtem vychází nárůst potřeby pitné vody pro novou zástavbu 12 m³/den, maximálně 1,3 m³/hod. Tomu odpovídá nárůst 0,14 l/sec na zdroji. Pro cílový stav vychází potřeba vody 43 m³/hod, což odpovídá 0,5 l/sec na zdroji.

Napojení návrhových ploch lze bez zásadních změn současné sítě provést prodloužením stávajících řadů. Vodovodní síť vyžaduje postupnou modernizaci, kterou se nemění koncepce zásobování vodou, tudíž ji není nutno v územním plánu blíže specifikovat.

Obec má platný požární řád vydaný Obecně závaznou vyhláškou č. 01/2018. Požární řád určuje zdroje požární vody, kterými jsou:

- požární nádrž 1000 m³ v centru obce

- vodní nádrž Kamýk na Vltavě

Požární řád rovněž stanoví povinnost péče o zdroje požární vody a související příjezdová místa.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

<i>Kapacita vodovodního řadu</i>	<i>Vzdálenost od vnějšího lince stěny potrubí</i>
do DN 500 mm	1,5 m
nad DN 500 mm	2,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

Obec má vybudovaný systém gravitační splaškové kanalizace, zakončený ČOV s návrhovou kapacitou 500 EO. Provozovatelem kanalizace včetně ČOV je obec. Kanalizační síť pokrývá celé souvislé zastavěné území včetně osady Bukovec. V rozptýlené zástavbě se odpadní vody vypouštějí do lokálních jímek s vyvážením na ČOV.

Návrhové plochy v souvisle zastavěném území budou napojeny na kanalizační síť prodloužením stávajících stok. Kanalizační síť vyžaduje postupnou modernizaci, kterou se nemění koncepce zásobování kanalizace, tudíž jí není nutno v územním plánu blíže specifikovat. Současně je nutno v mnoha případech rekonstruovat individuální jímky s ohledem na nepropustnost.

Jedinou výraznou změnou je návrh na vybudování samostatné ČOV pro zámek a jezdecký areál, kapacita a provedení ČOV bude řešeno v dalších stupních projektové přípravy.

Dešťové vody z jednotlivých objektů v návrhových plochách budou likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do vhodných recipientů s využitím stávající kanalizace. Vypouštění dešťových vod do oddílné splaškové kanalizační sítě je nepřípustné.

Územní plán respektuje ochranná pásma kanalizací podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

<i>Kapacita kanalizační stoky</i>	<i>Vzdálenost od vnějšího lince stěny potrubí</i>
do DN 500 mm	1,5 m
nad DN 500 mm	2,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Odvodňovací zařízení

Návrh ÚP respektuje požadavky stanovené pro odvodňovací zařízení v kapitole d.2.2) Územního plánu. Stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) jsou vymezeny v koordinačním výkrese. Na území obce je evidováno:

název HOZ	rok pořízení	ID majetku	otevřený (km)	zakrytý (km)
Zduchovice III	1985	2150000432-11201000	-	0,317

d.2.3) Elektronické komunikace

V obci je vybudována kabelová telefonní síť, vzhledem k poklesu zájmu o pevné telefonní linky je současný stav vyhovující.

Za vyhovující lze považovat i pokrytí území signálem všech tří mobilních operátorů a televizním signálem. Internetové připojení zajišťuje pomocí bezdrátové technologie větší počet poskytovatelů.

Současný stav vyhovuje i pro návrhové období, v oblasti elektronických komunikací nebyl shledán důvod pro jakákoliv opatření v územním plánu. Případné (nikoliv však nutné) napojení návrhových ploch bude v případě zájmu stavebníků provedeno rozšířením stávající sítě.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb ve smyslu platných právních předpisů (zákon o zajišťování obrany ČR, stavební zákon).

Územní plán respektuje ochranná pásma podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (podzemní komunikační vedení – 0,5 m, radioreleové trasy OP stanovené stavebním úřadem).

d.2.4) Odpadové hospodářství

Systém odpadového hospodářství je komplexně stanoven Obecně závaznou vyhláškou č. 2/2021. S výjimkou komunitního kompostování v jezdeckém areálu nejsou v obci žádná zařízení pro zpracování nebo ukládání odpadů, odpady se zpracovávají nebo ukládají mimo řešené území. Pro koncepční změnu odpadového hospodářství nebyl shledán důvod, pro zlepšení stávajícího systému vymezuje územní plán plochu Z.13 pro zřízení místa pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny.

d.3) Občanské vybavení

Obec má vyšší standard občanské vybavenosti než by odpovídal populační velikosti obce. Díky turisticky atraktivnímu prostředí obce a provozu Jezdeckého centra Zduchovice je rozvinutá zejména komerční vybavenost spojená s ubytováním a stravováním. Resort Zduchovice, ke kterému patří Jezdecké centrum, pension Jezerná, letní restaurace, pension a hospoda U Švarců a zámek, nabízí prostory pro firemní a společenské akce se sportovním a relaxačním zázemím. V návaznosti na Jezdecké centrum a Zámek Zduchovice je vymezena plocha Z.14 pro novou nekrytou jízďárnu. V rekreační oblasti Žebrákov se nachází ubytování B&B Vltavín.

Současná vybavenost Zduchovic, která odpovídá potřebám obce a dobré dostupnosti města Příbram, představuje obecní úřad, knihovnu, fotbalové, víceúčelové a dětské hřiště pro každodenní rekreaci obyvatel obce. V budově bývalé obecní školy bude obchod a komunitní centrum. Vzhledem k malému počtu trvale bydlících obyvatel se v obci nevyskytují školská, zdravotnická a sociální zařízení. Základní a vyšší občanské vybavení zajišťují zejména obslužné centrum Příbram a lokální centra jako Kamýk nad Vltavou.

Pro volnočasové a společenské aktivity obec podporuje spolkovou činnost, zejména Sbor dobrovolných hasičů a Tělovýchovnou jednotu Zduchovice. Mezi tradiční akce patří Masopustní průvod, plesy, den dětí, sportovní akce, Mikuláš či oslava Vánoc.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení a umožňuje jejich případný rozvoj dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole f) Územního plánu i v rámci ploch smíšených obytných (SV), bydlení hromadného (BH) či rekreace individuální (RI).

d.4) Veřejná prostranství

Veřejná prostranství představují prostory uvnitř zastavěného území přístupné každému bez omezení, které mají významnou pobytovou, rekreační, společenskou, prostorotvornou a komunikační funkci. Jedná se o návsi, veřejnou zeleň, parky a ulice, jejichž součástí jsou místní a účelové komunikace, které představují sdílený prostor pro motorovou a nemotorovou dopravu, často doprovázený sídelní zelení. Plochy veřejných prostranství mají zásadní význam pro strukturu sídel (ohrazení veřejně přístupných ploch a soukromých), prostupnost zastavěného území, propojení sídel s krajinou, dopravní zpřístupnění a obsluhu pozemků a místa pro setkávání a odpočinek obyvatel obce.

Územní plán nevymezuje samostatně plochy veřejných prostranství. Stávající a navrhovaná veřejná prostranství jsou součástí zejména ploch dopravy silniční a ploch zeleně parkové a parkově upravené. Rozvoj veřejných prostranství je umožněn i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole f) Územního plánu.

Nedílnou součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň, kterou územní plán navrhuje k ochraně, obnově a rozvoji pro zajištění estetické a hygienické funkce a zlepšení mikroklimatu v sídlech.

Plochy veřejných prostranství (uličních prostorů) jsou vymezeny v rámci návrhových ploch zejména pro zajištění dostatečné prostupnosti zastavěného území, dopravního zpřístupnění a obsluhy navrhovaných stavebních pozemků, případně doplněné doprovodnou zelení, která obohatí obraz sídel, zlepší mikroklima v zastavěném území a hospodaření se srážkovými vodami.

Obec má zpracovanou Územní studii veřejných prostranství Zduchovice (Ateliér M.A.A.T., s r.o., 2018), registrovanou v evidenci územně plánovací činnosti, kde jsou navrženy úpravy veřejných prostorů v obci, které přispějí ke zvýšení kvality obytného prostředí v obci.

Významným novým veřejným prostorem bude park navržený mezi silnicí II/118 a navrhovanou obytnou zástavbou v rámci plochy Z.01, který kromě estetické, ekologické a rekreační funkce bude mít význam i z hlediska ochrany nové zástavby před vlivy z motorové dopravy na silnici II/118.

d.5) Požadavky civilní ochrany

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu vycházejí ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a specifikovány jsou v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Zduchovice mají vydaný Požární řád obce.

- V řešeném území není stanoveno území zvláštní povodně.
- Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.
- Obec nemá k dispozici stálý úkryt. V případě mimořádné události s rizikem kontaminace nebezpečnými látkami anebo účinky pronikavé radiace může obyvatelstvo využít přirozené ochranné vlastnosti staveb s doporučením úprav zamezujících jejich proniknutí.
- V případě evakuace bude zřízeno evakuační středisko na Obecním úřadě.
- Prostředky individuální ochrany obyvatelstva jsou centrálně skladovány mimo řešené území, ve skladech Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje.
- V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.
- Veškeré záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události řeší starosta/starostka obce a krizový

štáb obce v součinnosti s Integrovaným záchranným systémem Středočeského kraje. Pro varování obyvatelstva se používá signál poplachových siren nebo obecního rozhlasu.

- V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.
- Pro nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude na území obce umístěna mobilní cisterna s pitnou vodou nebo bude rozvážena balená voda. Nouzové zásobování elektrickou energií bude zajištěno v rozsahu objektu občanského vybavení, vybaveného vlastním zdrojem el. energie v souladu s platnými normami ČSN a předpisy v oboru.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

Obraz krajiny na území obce je formován hluboce zaříznutým údolím řeky Vltavy se skalnatými svahy a navazujícími porosty, doplněným o mozaiku zemědělsky využívané krajiny s pastvinami, ornou půdou a menšími lesními porosty v okolí obce.

Území obce je součástí 3 geomorfologických okrsků – Mírovické vrchoviny, Milínské vrchoviny a Sedlčanské pahorkatiny. Převážná část území obce má charakter ploché vrchoviny se silně rozčleněným erozně denudačním reliéfem. Severní část území má charakter členité pahorkatiny.

Horninové prostředí je utvářeno především porfyrickými amfiboly-biotitický granit a biotity-amfibolickým granodioritem, v severní části území pak grandioritem vltavského typu.

V území jsou vyvinuty hnědozemě, kambizemě, rankery, litozemě a v okolí potoků gleje. Půdy jsou hluboké až středně hluboké, bezskeletovité až středně skeletovité. Půdy mají vysokou vsakovací schopnost. Půdy ve svažitéch polohách jsou silně ohrožené erozí. Klima na území obce je charakterizováno jako mírně teplé.

V krajinném pokryvu převládají zemědělské půdy, které tvoří téměř 54% a lesní pozemky tvoří cca 26%.

Koncepce uspořádání krajiny je formulována s cílem zajištění vyváženého vztahu volné krajiny a zastavěného (urbanizovaného) území, posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti, zlepšení podmínek pro retenci vody v území, omezení účinků vodní eroze, ochrany obrazu krajiny (krajinného rázu), zachování rekreačních funkcí krajiny a utváření nových krajinných hodnot.

Krajina je definována jako prostor pro ekonomickou činnost (zemědělství a lesnictví) a rekreaci, volnočasové aktivity a turistiku. Na stejné úrovni jsou i funkce krajiny pro ochranu přírodního dědictví a pro zajištění přírodních procesů nezbytných pro obnovu přírodních zdrojů a zdravého životního prostředí.

S cílem podpory ekologických funkcí krajiny je formulován požadavek na ochranu významných krajinných prvků a prvků krajinné zeleně - alejí podél cest, vegetačního doprovodu podél vodních toků a vodních ploch a ostatních prvků mimolesní krajinné zeleně. Kromě funkce ekologické (zvýšení ekologické stability, biodiverzity, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu krajiny) mají význam pro utváření krajinné kompozice a image krajiny. Koncepce je stanovena také s cílem ochrany a posílení rekreačních funkcí krajiny s ohledem na významné rekreační využití zejména území ve vazbě na tok Vltavy. Chráněna a posilována je prostupnost krajiny pro obyvatele i návštěvníky území. Na území obce se nachází několik unikátních vyhlídek do údolí Vltavy a lesnatou krajinu Sedlčanska. Při historicky dochovaných polních cestách jsou drobné sakrální stavby (křížky), které jsou dokladem historického vývoje území. Dokladem historického využití území je vedle drobných sakrálních staveb také zřícenina kaple na nevýrazném vrchu Jezerná (446 m n. m.). Přístupnost těchto bodů zájmu v krajině je třeba zachovat a posilovat.

Důraz je kladem na ochranu území v nivě vodních toků a ochranu vodních ploch. Nivy vodních toků a vodní plochy představují významnou přírodní hodnotu území a plní nezastupitelné ekologické, hydrologické, krajinnotvorné i retenční funkce. Jsou přirozenou součástí vodního režimu krajiny a mají zásadní význam pro zpomalení odtoku vody, zmírnění povodňových průtoků a podporu přirozené retence vody v území, což je zvláště důležité v kontextu probíhající změny klimatu a nárůstu extrémních hydrologických jevů. V zájmovém území je silně narušena zejména niva Zduchovického a Údolního potoka. Jejich obnova přispěje k posílení výše uvedených funkcí, které je přirozená niva schopná zajišťovat.

Vodní plochy a jejich bezprostřední okolí mají rovněž významnou funkci mikroklimatickou, estetickou a rekreační.

Koncepce uspořádání krajiny byla formulována v souladu se stanovenými cílovými charakteristikami definovanými v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15 a 16 (dále jen ZÚR SK), která vymezuje na území Středočeského kraje krajinné typy a pro ně definuje cílové kvality krajiny. Stanovuje společné zásady péče o krajinu na území kraje. Dále vymezuje krajinné typy. Zájmové území je zařazeno mezi rekreační krajiny (R03), pro které stanovuje tyto cílové kvality:

- a) zvýšená koncentrace objektů individuální rekreace, případně zařízení hromadné rekreace, s rozvinutou infrastrukturou sportovně rekreačních zařízení a s dobrou dostupností zejména z velkých center osídlení;
- b) lesozemědělské až zemědělsko-lesní krajiny se zvýšenou kvalitou přírodního prostředí a členitým reliéfem, zejména ve vazbě na významné vodní toky (Vltava, Sázava, Berounka) a vodní nádrže (Štěchovice, Slapy, Orlick).

ZÚR stanovují v rekreačních krajinách tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny, zejména pro šetrné formy rekreace (pěší turistika, cykloturistika, rekreace u vody);
- b) vytvářet podmínky pro zlepšování kvality povrchových vod ve vodních tocích a vodních nádržích zejména v oblastech se zvýšenou koncentrací individuální a hromadné rekreace;
- c) chránit a posilovat mimoprodukční funkci lesů a vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků nelesní krajinné zeleně;
- d) chránit hodnotné partie krajiny, zejména příkrě zahloubených říčních údolí a dále přírodních a kulturně historických dominant.

Návrh ÚP Zduchovice je formulován způsobem respektujícím výše uvedené zásady.

e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

Jako plochy s rozdílným způsobem využití v krajině jsou vymezeny plochy mimo zastavěné území obce. Jedná se o plochy:

- WU – vodní a vodohospodářské
- AU – zemědělské všeobecné
- AL – trvalé travní porosty
- LU – lesní všeobecné
- MU – smíšené krajinné všeobecné

Plochy vodní a vodohospodářské (WU) jsou vymezeny v rozsahu vodních toků a vodních ploch. Nejvýznamnějším vodním tokem na území obce je Vltava. Její meandry tvoří jižní hranici území obce.

Na území obce pramení několik drobných vodních toků, které jsou levostrannými přítoky Vltavy. Zduchovický potok pramení u Bukovce, protéká Zduchovicemi, Údolní potok pramení severozápadně nad Zduchovicemi a vlévá se do Zduchovického potoka pod Červeným vrškem na hranici obce. Další drobné vodní toky pramení v jižní polovině správního území. Potok Huptich pramení jižně od Jezerné (445 m n. m.). Tři vodní nádrže se nacházejí v zastavěném území obce, Na Zduchovickém potoce východně od obce se nachází rybník Linhart.

Plochy zemědělské všeobecné (AU) jsou vymezeny pro zemědělské využití, primárně pro pěstování plodin a trvalé travní porosty. Tyto plochy zaujímají velkou část otevřené krajiny na území obce. Zemědělské půdy jsou uspořádány do středně velkých bloků. Členěny jsou především účelovými komunikacemi, členění prvky mimolesní krajinné zeleně je nízké. Podmínky využití ploch AU umožňují výsadbu krajinné zeleně a stavby vodohospodářského charakteru (průlehy, poldry). Tyto aktivity jsou žádoucí zejména v plochách orné půdy silně ohrožených vodní erozí.

Trvalé travní porosty (AL) jsou vymezeny především ve svažitých polohách. Plochy AL jsou využívány zejména pro pastvu koní, která souvisí s provozem jezdeckého areálu v obci.

Plochy lesní všeobecné (LU) jsou vymezeny v rozsahu pozemků určených k plnění funkcí lesa dle katastru nemovitostí. Lesy na území obce plní kromě hospodářských funkcí významné rekreační funkce s ohledem na intenzivní rekreační využití území. Jejich další důležitou funkcí je také funkce přírodovědná a krajinná.

Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) jsou vymezeny v plochách krajinné zeleně. Plochy MU jsou v územním plánu vymezeny jako prvky, které spoluutvářejí charakter a obraz krajiny a přispívají k zachování její prostorové struktury. Jedná se zejména o porosty dřevin, remízy, meze, doprovodnou zeleň vodních toků, aleje a další vegetační prvky, které se podílejí na čitelnosti a rozmanitosti krajiny.

Plochy MU plní řadu nezastupitelných ekosystémových funkcí. Přispívají k udržení biologické rozmanitosti území, poskytují útočiště a migrační prostory pro rostlinné i živočišné druhy a podporují ekologickou stabilitu krajiny. Zároveň se významně podílejí na ochraně půdy před erozí, zlepšují retenční schopnost krajiny, zpomalují povrchový odtok vody a pozitivně ovlivňují místní mikroklima.

Vymezení ploch krajinné zeleně sleduje rovněž krajinotvorné a estetické hledisko. Vegetační prvky přirozeně strukturují krajinu a přispívají k harmonickému působení krajiny jako celku. Zachování a posilování těchto ploch je proto nezbytné pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území a pro zachování jeho přírodních a krajinářských hodnot.

e.3) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje plochu změn v krajině – K.01. Plocha je vymezena s cílem prostorově vymezit zahrady u rekreačních objektů a zajistit ochranu volné krajiny.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Účel vymezení
K.01	ZZ- zahradní a sadová	0,09	Plocha pro zeleň na přechodu zástavby a volné krajiny. Plocha zohledňuje nedávno provedené vynětí z PUPFL a zájem vlastníků na zřízení sadu s menší zahradou. Celý pozemek 372/48 nebylo možné vymezit jako zahradu, neboť ta by nevhodně vybíhala do volné krajiny. Pro plochy ZZ v ploše K.01 platí přísnější podmínky než pro jiné plochy ZZ – podíl zeleně min. 90% a plocha jedné nepobytové stavby max 25 m ² . Důvodem je specifický kontext plochy - poblíž ochranného lesa, na

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Účel vymezení
			okraji stávající rekreační zástavby. Není žádoucí tuto zahradu intenzivněji zastavět. Plocha K.01 by měla co nejvíce plnit funkci přírodní, ne rekreační plochy.

e.4) Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se lokální, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Na území obce Zduchovice jsou vymezeny skladebné prvky ÚSES lokální, regionální a nadregionální úrovně.

ÚSES je vytvářen ve veřejném zájmu, po nabytí účinnosti ÚP Zduchovice se stane limitem využití území.

Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, který umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biocentrum biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

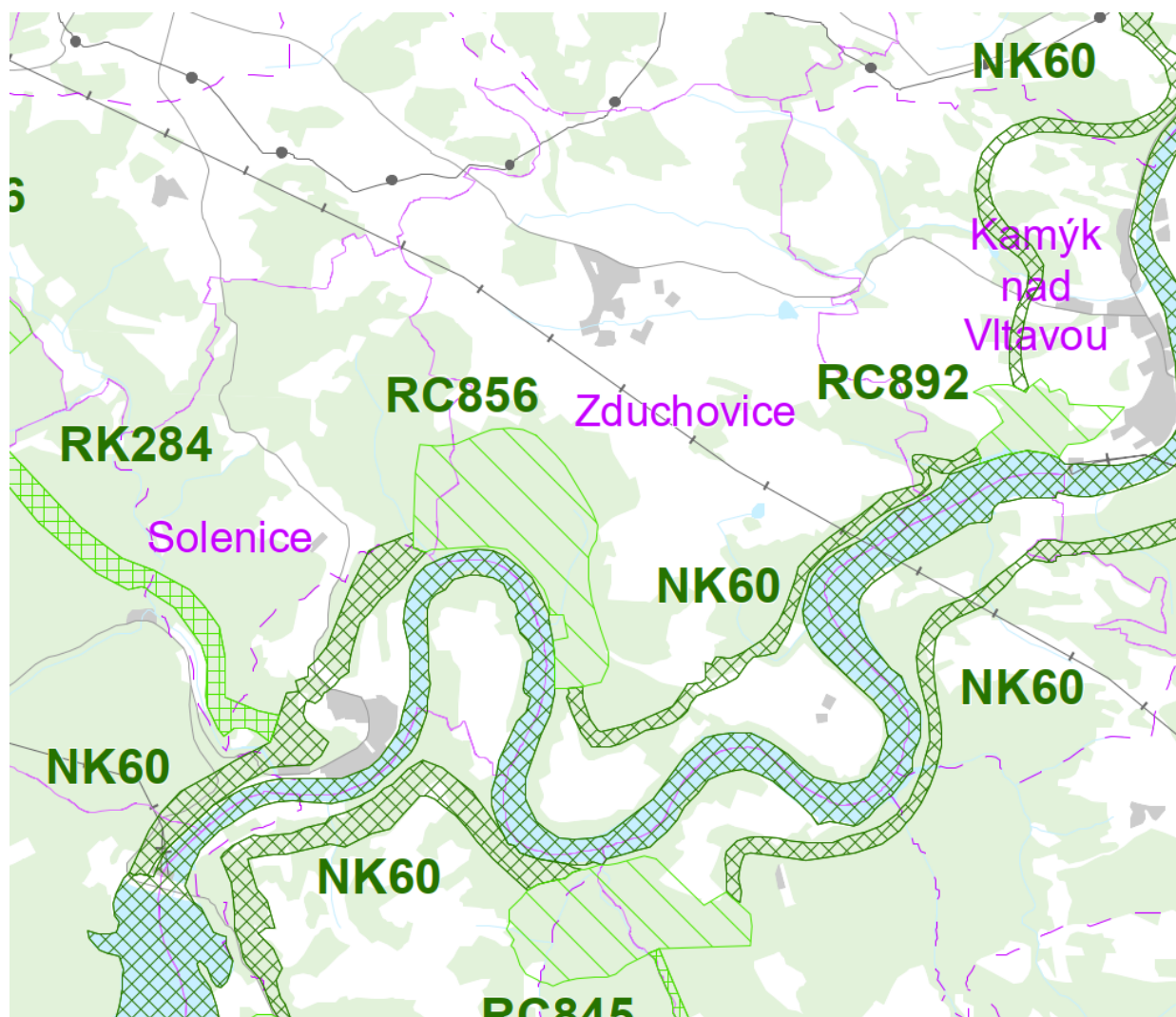
Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, který propojuje jednotlivá biocentra a umožňuje tak migraci organismů. Nemusí však umožňovat jejich trvalou existenci. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvky jsou vždy součástí lokálního ÚSES. Jde o ekologicky významné prvky v krajině, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů, které mají menší prostorové nároky.

Funkční skladebná část ÚSES (stav) – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, v rámci nichž se nacházejí ekologicky stabilní kultury (vodní plochy, vodní toky, lesy, nelesní vegetace apod.) nebo v rámci nichž je území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Návrh vymezení územního systému ekologické stability a interakčních prvků je proveden na základě vyhodnocení stavu území s využitím Územně analytických podkladů ORP Příbram (2024), Plánu ÚSES pro ORP Příbram (2022, Ageris, s.r.o.) a platného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Podkladem pro vymezení prvků ÚSES nadregionální a regionální úrovně byla nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění. ZÚR vymezují na území obce nadregionální biokoridor NK 60 (větev teplomilná a vodní) a regionální biocentrum RC856 Na altánku.

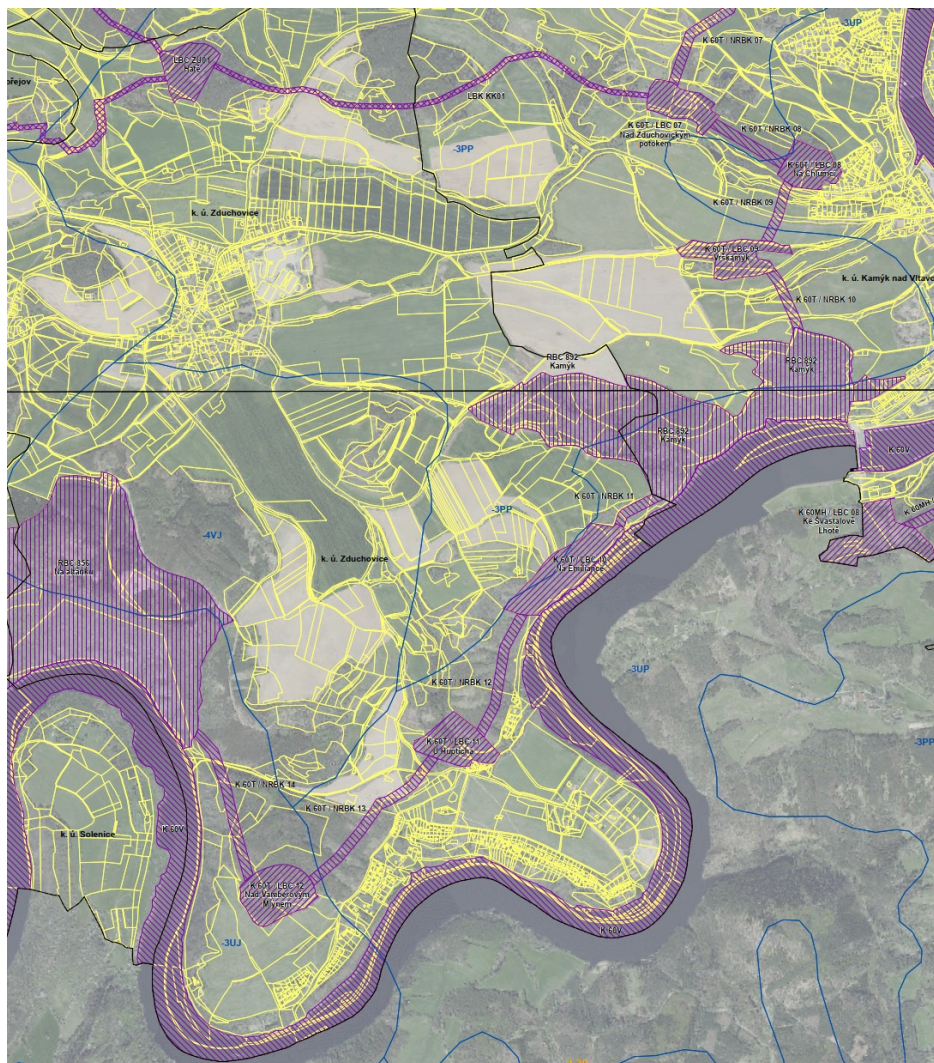


Obrázek 1: Vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES dle ZÚR Středočeského kraje

Dalším podkladem pro vymezení skladebným prvků ÚSES v návrhu ÚP Zduchovice byl místní (lokální) Plán ÚSES pro ORP Příbram (dále jen Plán ÚSES). Plán ÚSES obsahuje koncepci řešení všech hierarchických úrovní ÚSES a vymezení biocenter a biokoridorů všech hierarchických úrovní.

Na území obce Zduchovice jsou Plánem ÚSES vymezeny tyto prvky:

- 2 nadregionální biokoridory: K 60V – souvislé plochy bez dalšího členění, K 60T – 4 dílčí úseky (K 60T / NRBK 11, K 60T / NRBK 12, K 60T / NRBK 13, K 60T / NRBK 14) a 3 vložená lokální biocentra (K 60T / LBC 10 Na Emiliance, K 60T / LBC 11 U Hupticha, K 60T / LBC 12 Nad Vamberovým Mlýnem)
- 2 regionální biocentra: RBC 856 Na altánku, RBC 892 Kamýk
- 1 další lokální biocentrum: LBC ZU01 Hatě
- 3 lokální biokoridory: LBK KK01, LBK NP06, LBK TT01



Obrázek 2: Vymezení prvků ÚSES dle plánu ÚSES pro ORP Příbram

Vymezení skladebných prvků územního systému ekologické stability v návrhu Územního plánu Zduchovice odpovídá jejich vymezení v Plánu ÚSES, s výjimkou biocentra LBC.892 Kamýk. Toto biocentrum je v Plánu ÚSES vymezeno jako prvek regionální úrovně a v širším územním rozsahu zasahujícím na území obcí Kamýk a Zduchovice.

Návrh ÚP Zduchovice vymezuje biocentrum LBC.892 Kamýk jako biocentrum lokální úrovně, a to z důvodu respektování nadřazené územně plánovací dokumentace. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje nevymezují v řešeném území regionální biocentrum, a jeho vymezení v územním plánu by proto bylo v rozporu s požadavkem souladu s nadřazenou dokumentací a s metodikou vymezení ÚSES.

Vymezení biocentra jako lokálního prvku ÚSES v návrhu územního plánu zajišťuje zachování jeho ekologických funkcí a umožňuje ochranu přírodních hodnot území v rámci kompetencí územního plánu obce.

Vymezením biocentra jako biocentra lokálního významu návrh ÚP Zduchovice zajišťuje zachování konektivity systému ÚSES a zachování návaznosti systému mezi sousedními obcemi.

Návrh ÚP Zduchovice vymezuje interakční prvky v rozsahu stávajících a navrhovaných ploch a prvků mimolesní krajinné zeleně. Jedná se o prvky, které na lokální úrovni zprostředkovávají příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Interakční prvky často umožňují trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (vedle řady druhů rostlin některé druhy hmyzu, drobných hlodavců, hmyzožravců, ptáků, obojživelníků atd.). Návrh ÚP Zduchovice umožňuje založení těchto prvků ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v krajině a konkrétně navrhuje jejich doplnění ve vazbě na silnici II/118.

Skladebné části ÚSES vymezené ÚP Zduchovice:

Název	Stav/návrh	Funkčnost	Současný stav, druhová skladba	Cílový stav	Návrh managementu
NRBK.60 část I Štěchovice - Hlubocká obora (vodní)	stav	částečně funkční	plochy vodních nádrží vltavské kaskády	vodní biotopy	-
NRBK.60 část II Štěchovice - Hlubocká obora (teplomilný)	stav	částečně funkční	lesní porosty	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
RBC.856 Na Altánku	stav	funkční	vložené regionální biocentrum - NRBK.60 část II Štěchovice - Hlubocká obora (teplomilný) lesní porosty (porůznu BO, SM, DB, méně HB, BK, JVM, BR, MD, AK, JD), skalnaté srázy s ladní vegetací	les, skalní biotopy	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.10 Na Emiliance	stav	částečně funkční	vložené lokální biocentrum - NRBK.60 část II Štěchovice - Hlubocká obora (teplomilný) lesní porosty (BO, AK, místy BR, DB, JVM...), skalnaté srázy s ladní vegetací	les, skalní biotopy	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.11 U Hupticha	stav	částečně funkční	vložené lokální biocentrum - NRBK.60 část II Štěchovice - Hlubocká obora (teplomilný) lesní porosty (BO, místy DB, JVM, MD, SM...)	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.12 Nad Vamberovým Mlýnem	stav	částečně funkční	vložené lokální biocentrum - NRBK.60 část II Štěchovice - Hlubocká obora (teplomilný) lesní porosty (BO, místy příměs SM, DB...)	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.ZU01 Hatě	stav	částečně funkční	lesní porosty (BO, místy i SM)	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.892 Kamýk	stav	částečně funkční	vložené regionální biocentrum - NRBK.60 část II Štěchovice - Hlubocká obora (teplomilný)	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury

Název	Stav/návrh	Funkčnost	Současný stav, druhová skladba	Cílový stav	Návrh managementu
			lesní porosty (BO, hojně AK, místy SM, DB, OS, BR, JVK...)		
LBK.NP06	stav	částečně funkční	lesní i nelesní porosty dřevin (BO, místy SM, BR...), části bloků TTP a méně orné	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury, nelesní partie zalesnit geograficky původními druhy dřevin
LBK.TT01	stav	částečně funkční	lesní porosty (BO, v S části DB...), nelesní porosty dřevin, část bloku TTP	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury, nelesní partie zalesnit geograficky původními druhy dřevin
LBK.KK01	stav	částečně funkční	lesní porosty (BO+BOČ, místy SM, MD...), lada s dřevinami, části bloků orné a TTP	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury, nelesní partie zalesnit geograficky původními druhy dřevin

Obec považuje ochranu přírody a životního prostředí za velmi významný rozvojový cíl. Je proto nezbytné chránit i vymezené ÚSES a vytvářet podmínky pro jejich funkčnost. Na základě projednávání předchozí změny č. 2B bylo i v tomto návrhu nového ÚP přistoupeno k regulaci oborního či farmového oplocení, které představuje významnou bariéru pro migrující zvěř a funkci ÚSES. Oplocení je vyloučeno pouze v nejnútnejším a nejmenším možném rozsahu v nejdůležitějších skladebných prvcích ÚSES. Důležitost prvků ÚSES byla hodnocena s ohledem na regionální a nadregionální význam a s ohledem na překryv s biotopem velkých savců. Některé regionální a nadregionální skladebné části ÚSES, např. RBC.856, se překrývají s biotopem vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců dle AOPK, který je vymezen pro zachování propustnosti území (viz koordinační situace) a představují tak části ÚSES, které jsou významné z více ohledů a tím spíše není žádoucí je trvale oplocovat pro farmový či oborní chov zvěře. Dochází k šetření vlastnických práv tak, aby zákazem určitého druhu oplocení nebyli automaticky omezeni všichni vlastníci pozemků nebo jejich částí ve všech lesních či zemědělských plochách. ÚP vytváří podmínky pro umístění oplocení např. pro lesní školky apod., ale u těchto výjimek je vždy nutné dodržet podmínky ohledně nevytváření souvislých neprostupných bariér v území. To, že je ochrana a vytváření ÚSES veřejným zájmem, kvůli jehož naplňování musí vlastníci snést určitá omezení, plyne mj. ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení jedné ze základních přirozených funkcí krajiny – ekologické stability (tj. schopnosti ekosystému vyrovnávat změny způsobené vnějšími činiteli a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce). Takto stabilizovaná území jsou předpokladem zachování či obnovení rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev a mohou příznivě působit na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny.

e.5) Prostupnost krajiny

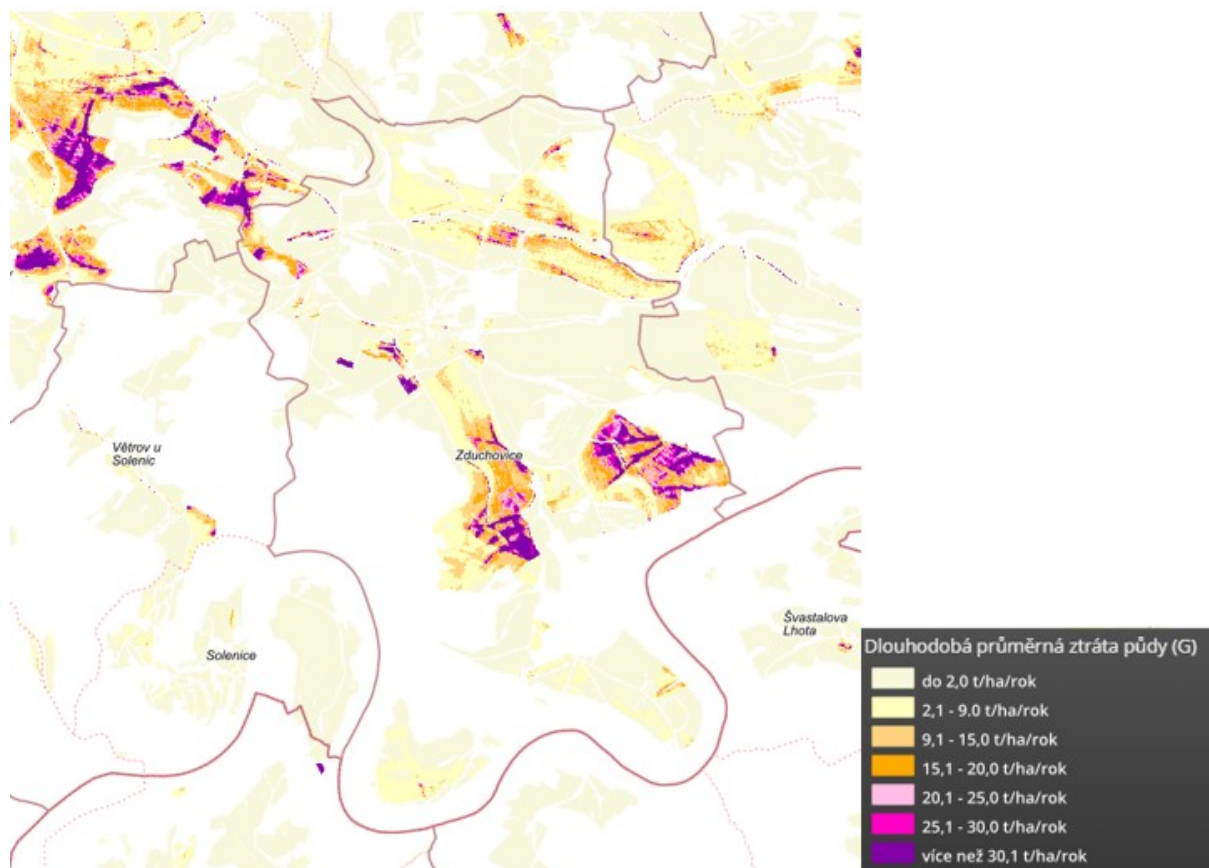
Prostupnost krajiny na území obce je zprostředkována sítí silnic, místních a účelových polních cest. Prostupnost krajiny na území obce ovlivňují především velké nečleněné bloky orné půdy a ohraničené pastviny. Přírodní bariérou propustnosti jsou také skalnaté svahy nad údolím Vltavy.

Silnice, cesty a účelové komunikace je navrženo doplňovat liniíovou doprovodnou zelení s cílem obohacení obrazu a struktury krajiny. Doprovodná liniíová zeleň bude kromě této funkce plnit řadu dalších funkcí – ekostabilizační, protierozní, podpora biologické diverzity, podpora retence vody v krajině atd.

Povrchy rekonstruovaných a upravovaných účelových komunikací budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné z důvodu zachování retenčních schopností krajiny. Rozšiřování ploch s nepropustným povrchem není doporučeno z důvodu omezení retence vody v území.

e.6) Protierozní opatření

Na území obce Zduchovice dochází k poměrně vysoké ztrátě půd v důsledku vodní eroze. V centrální a východní části obce dochází k dlouhodobé ztrátě půdy více než 30,1 t/ha/rok.



Obrázek 3: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy (zdroj: <https://mapy.vumop.cz>)

Pro ochranu půdy a stabilitu krajiny mohou být podle potřeby v území realizována, upravována nebo rozšiřována protierozní opatření v různých typech ploch – zemědělských, lesních, smíšených i vodních – a to v souladu s podmínkami jejich využití (WU – vodní a vodohospodářské, AU – zemědělské všeobecné, AL – trvalé travní porosty, LU – lesní všeobecné a MU – smíšené krajinné všeobecné). Hospodaření a využívání území musí být vedeny tak, aby bylo minimalizováno riziko vodní i větrné eroze a aby nedocházelo k degradaci půdního fondu. Způsoby využívání území, včetně pastvy, nesmí zhoršovat fyzikální vlastnosti půdy, zhutňovat ji ani narušovat přirozený odtokový režim.

Tato opatření přispívají k zachování ekologických funkcí území, ochraně vodního a půdního fondu a udržení dlouhodobé stability krajiny.

K zajištění protierozní ochrany přispěje také doplnění alejí a dalších vegetačních doprovodů podél silnic a cest. Aleje a vegetační doprovod přispívají k protierozní ochraně svahů a půdního fondu, zvyšují stabilitu půdy, vytvářejí biokoridory pro pohyb živočichů a napomáhají mikroklimatické regulaci území.

e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám

Záplavové území řeky Vltavy je respektováno jako zásadní limit územního rozvoje z důvodu ochrany života, zdraví a majetku obyvatel a zároveň pro zachování přirozených funkcí říční nivy. Pro tok Vltavy je vymezeno záplavové území Q_{100} a aktivní zóna záplavového území (viz Koordinační výkres). Niva Vltavy plní významnou retenční a rozlivovou funkci a přispívá ke zmírnění povodňových průtoků a stabilizaci vodního režimu.

Ochrana zastavěného území obce před účinky přívalových srážek reaguje na nárůst extrémních srážkových jevů. Navržená opatření směřují ke snížení povrchového odtoku a erozních rizik prostřednictvím vhodného obhospodařování zemědělských půd, zlepšení retenční schopnosti krajiny a zakládání ploch zeleně v polohách chránících zastavěné a zastavitelné plochy. Cílem je zmírnění dopadů přívalových dešťů a stabilizace vodního režimu území.

Revitalizace vodních toků a zlepšení morfologického stavu vodotečí jsou navrženy za účelem posílení jejich retenční, ekologické a krajinné funkce. Tato opatření přispívají ke zlepšení vodohospodářských poměrů, ke snížení povodňových a erozních rizik a ke zvýšení odolnosti území vůči dopadům změny klimatu.

e.8) Rekreace

Stanovená regulace rekreačního využití krajiny vychází z charakteru území, který je formován hlubokým údolím řeky Vltavy a navazujícími přírodními a krajinnými hodnotami. Ve vazbě na tok Vltavy se v území nacházejí chatové osady, které spolu s pěší a cyklistickou turistikou a rekreací vázanou na vodní tok vytvářejí charakter klidového rekreačního území. Z tohoto důvodu je rekreační využití zaměřeno na šetrné formy rekreace odpovídající charakteru krajiny a její únosné kapacitě. Regulace rozvoje aktivit a zařízení vedoucích k významnému nárůstu návštěvnosti, hlukové zátěže či dopravní obsluhy je stanovena s cílem zachovat klidový charakter území, ochránit krajinný ráz a předejít negativním vlivům na přírodní hodnoty a ekologickou stabilitu krajiny. Podpora prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty umožňuje rekreační využití území v souladu s ochranou jeho přírodních a krajinných hodnot.

e.9) Zvyšování retenční schopnosti území

Územní plán stanovuje opatření (ve volné krajině i urbanizovaném území) za účelem zvyšování retenční schopnosti území v reakci na problémy sucha v krajině a jako přírodě blízká adaptační opatření na změny klimatu. Společným cílem všech navrhovaných opatření je zadržet vodu v krajině přírodě blízkým způsobem (zvýšení rozsahu ploch s vegetačním krytem, zvýšení hustoty přirozených vodních toků a omezení rozsahu zpevněných ploch).

e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce Zduchovice se nenachází žádné ložisko nerostných surovin, není zde vymezeno chráněné ložiskové území ani dobývací prostor.

V území jsou evidována níže uvedená poddolovaná území:

Název	Surovina	Stáří	Projevy
Zduchovice - Homole	Neuvedeno	neznámé	-
Kozlov u Vel.Újezdu - Jezernice	Stavební kámen	před r. 1945	haldy + otevřená ústí + propadliny
Zduchovice - Bukovec	Železné rudy - Zlatonosná ruda - Polymetalické rudy	do 19. století	-
Zduchovice-Zduchovické stěny	Pyrit	do 19. století	-
Zduchovice-Na Pokostě	Pyrit	do 19. století	haldy + otevřená ústí + propadliny

Název	Surovina	Stáří	Projevy
Kozlov u Vel.Újezdu - štola U Můstku	Polymetalické rudy - Měděná ruda	do 18. století	haldy + propadliny
Zduchovice-Bražce	Pyrit	před r. 1945	-
Zduchovice - Na Pakostě - štola	Neuvedeno	neznámé	-
Zduchovice-Na altánku	Zlatonosná ruda	před r. 1945	-

Na území obce je evidováno 5 starých důlních děl, která jsou pozůstatkem těžby pyritu a zlatonosných rud (Zduchovice štola č. 1 -5).

Na území obce jsou evidovány 2 staré ekologické zátěže – Jímací území Zahrady a Skládky Zduchovice. Návrh ÚP Zduchovice uvedené limity využití území respektuje.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

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

V souladu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů územní plán stanovuje podmínky všeobecně platné pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na území obce.

Podmínka pro nové stavby na místě odstraněných staveb, přestavby stávajících staveb nebo v případě změn staveb před dokončením ve stabilizovaných plochách, které nesplňují podmínky prostorového uspořádání stanovené v ÚP je navržena tak, aby nedocházelo k dalšímu zhoršování podmínek v území. Např. pokud je v ÚP pro plochy SV stanovena max. výška staveb 9 m a stavebník by chtěl zvýšit stávající dům výšky 10 m na 11 m, tak to nelze, ale regulace umožňuje pouze nezbytné technické zvýšení např. při rekonstrukci a zateplení střechy.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

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

- LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení

- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terémem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Územní plán stanovuje podmínky pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (OZE) jsou dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, součástí veřejné technické infrastruktury, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Jedná se o plošně nebo výškově významné stavby, které by svým charakterem a neregulovanou velikostí mohly narušit přírodní, krajinné a kulturně historické hodnoty území a charakter území, který představuje malebná a harmonická zvlněná lesozemědělská krajina Středního Povltaví s hluboce zaříznutým až kaňonovitým údolím řeky Vltavy a skalními útvary, s dalekými výhledy do okolní krajiny, tvořená pestrou mozaikou různě velkých ploch orné půdy, luk a lesů, se sídly venkovského typu a rekreační oblastí u vodní nádrže Kamýk, členěná drobnými vodními toky a krajinnými prvky (meze, remízky, apod.), bez přítomnosti plošně a objemově významných staveb. Dle ZÚR Středočeského kraje je území obce Zduchovice zařazeno do krajiny rekreační. V ÚAP Středočeského kraje je území obce zařazeno do oblasti individuální rekreace a vymezeno jako území s unikátními a význačnými krajinnými typy. Dle dokumentace Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel, 2009) je území obce vymezeno jako krajina se zvýšenou krajinařskou hodnotou a soustředěnými estetickými hodnotami, utvářená harmonickým měřítkem a vztahy. Z těchto důvodů jsou na území obce zcela vyloučeny větrné elektrárny (VTE). VTE není vhodné umísťovat v blízkosti lidských sídel také kvůli svému negativnímu vlivu na biorytmy obyvatel (infrazvuk, hluk, stroboskopické efekty apod.).

Na základě závazků ČR a naplňování směrnic o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů územní plán umožňuje umístování fotovoltaických elektráren (FVE) v nezastavěném území, ale pouze při splnění daných podmínek, které usměrní rozvoj FVE a předejde se tak překotnému rozvoji těchto staveb a zařízení ve správním území obce Zduchovice. Podmínky byly stanoveny tak, aby FVE co nejméně narušili přírodní kvality, nenarušovaly pohledy na krajinu a sídla a neumožňovaly umístování v těsné blízkosti zastavěného území a nerušily tak pohodu bydlení a eliminovaly např. odlesky ze skleněných panelů fotovoltaických elektráren směrem k obytným plochám.

Z výzkumů a měření vyplývá, že povrch fotovoltaických panelů se v létě výrazně zahřívá vůči okolním přírodním biotopům a plochy FVE způsobují vznik tepelného ostrova. Od rozpálených povrchů výroby se přehřívá okolní vzduch, ten prudce stoupá a strhává s sebou vlhčí vzduch z okolí, který je vysokými vzdušnými proudy odváděn mimo lokalitu. Dochází tak k vysušování místního klimatu a dalšímu prohlubování negativních důsledků sucha. Jako nejvhodnější kompenzace ploch FVE v oblastech se zvýšeným rizikem sucha se jeví zakládat mokřady, zadržovat vodu a vysazovat v blízkosti ploch FVE vzrostlou vegetaci, zejména stromy o dostatečné ploše, která bude působit jako přirozená klimatizace, pomůže udržet vodu v krajině a bude schopná tlumit největší teplotní extrémy. Zásadní je udržet funkční malý oběh vody v krajině, k čemuž vzrostlé stromy velmi přispívají. Díky evapotranspiraci dochází za působení slunečního záření k přeměně vody na vzdušnou vlhkost (skupenská přeměna) a tím vázání velkého množství latentního tepla, které se pak neprojeví nadměrným ohříváním krajiny. Problematiku

koloběhu vody a energie v krajině podrobně a srozumitelně popisuje volně přístupná publikace *Pokorný et al, 2021: Slunce – voda – rostliny - klima*, ke stažení zde: https://enki.cz/pokorny_et_al_2021_slunce_voda_rostliny/. Z těchto důvodů byla stanovena podmínka o vysazování minimální plochy vzrostlé zeleně okolo FVE.

Územní plán stanovuje plochy, kde nelze umístit FVE. Jedná se o plochy, kde převažuje jiný veřejný zájem, konkrétně ochrany přírodních, krajinných a kulturních hodnot, nad veřejným zájmem výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

Vyloučení výstavby FVE v území s archeologickými nálezy (ÚAN) kategorie I vyplývá z archeologického doporučení ponechat území s prokázanými nálezy (např. pohřební jámy, pravěké sídliště) pokud možno na původním místě, nenarušovat je základy novodobých konstrukcí a z faktu, že ÚAN I nejsou ve správním území obce rozsáhlé a zbývá tak dostatek jiných vhodnějších ploch, kam umístit FVE. Ve specifických a úzce vymezených ÚAN I velkého kulturního významu má přednost veřejný zájem na ochranu archeologického dědictví před veřejným zájmem na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Stanovení ploch nezastavěného území, ve kterých je umožněno umístění FVE za uvedených podmínek, neznamená automatický nárok na povolení záměru. Jednotlivé záměry musí být v navazujícím řízení stavebním či energetickým úřadem individuálně posouzeny.

S ohledem na krajinný ráz a rekreační charakter území, by bylo žádoucí rozsáhlé OZE do takto malebné krajiny vůbec neumístit.

f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s požadavky obce, s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona a zásadami stanovenými v nadřazené územně plánovací dokumentaci je také cílem koncepce územního plánu respektovat hodnotné urbanistické a architektonické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami, které odpovídají venkovskému prostředí a jsou promítnuty do podmínek prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovení maximální výšky zástavby vychází z převažující výšky stávající zástavby zjištěné v rámci terénních průzkumů a digitálních leteckých skenů území. Důvodem je zachování stávající výškové hladiny, drobného měřítka a charakteru zástavby venkovských sídel, zamezení narušení panoramatu a obrazu sídel v krajině.

Intenzita využití pozemků (maximální zastavěná plocha pozemku) vychází z platného ÚP a je regulována z důvodu zachování současného rozsahu zastavění pozemků. Minimální podíl zeleně je v souvislosti s klimatickou změnou, problémy se suchem a přehříváním regulován z důvodu zajištění akceptovatelného rozsahu nezpevněných propustných ploch v zastavěném území, zajištění dostatečné retenční schopnosti pozemků pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu, zpomalení odtoku srážkových vod z území a zachování příznivého mikroklima sídel.

Minimální výměra pozemků je stanovena z důvodu zachování rozvolněné formy zástavby venkovských sídel. Minimální výměry pozemků pro samostatně stojící domy s 1 – 3 byty jsou navrženy proto, aby bylo zamezeno nepřiměřené zahuštěnosti zástavby, zajištěny nároky na parkování na vlastním pozemku a zamezeno špatné praxi maximální výtěžnosti pozemků.

Maximální zastavěná plocha jedné budovy je stanovena u ploch VZ a v souladu s cílovými kvalitami krajiny ze ZÚR SK zamezí umístování staveb a zařízení, které by mohly díky svým plošným, vertikálním nebo prostorovým parametrům negativně narušit hodnoty krajiny a krajinný ráz území. Konkrétní hodnoty vychází z velikosti současné výrobní zástavby na území obce.

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu, které umožňují stanovení dalších podmínek pro prostorové uspořádání zástavby (odstupy staveb pro bydlení, půdorysné uspořádání, tvar střech, apod.). Výčet prvků regulačního plánu je uveden a odůvodněn v kapitole L.

Stanovení podmínek pro plochy v krajině, do kterých zasahuje biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, vychází z požadavků na územní ochranu biotopu uvedenou v metodice Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů v územním plánování (AOPK ČR, 2021). Územím obce prochází migrační koridor, který je v oblasti, kde přechází řeku Vltavu, vymezen jako kritické místo. Záměry, které by mohly ohrozit migrační funkce koridoru, jsou považovány za škodlivý zásah do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů a jejich posouzení náleží příslušnému orgánu ochrany přírody. Mezi záměry, které mohou ohrozit funkce migračního koridoru, patří zejména sídelní či průmyslová výstavba, stavby veřejného osvětlení, významné liniové dopravní stavby (silnice I. a II. třídy, dálnice, železnice), v kritickém místě všechny typy dopravních staveb, stavby a areály pro sport a rekreaci, stožáry mobilních operátorů, vysílače, větrné elektrárny, elektrická vedení, výstavba jakýchkoli plotů pro oborové či farmové chovy zvířete, chov hospodářských zvířat, ploty k vymezení vlastnických hranic, rekreačních areálů, apod., s výjimkou lesnických oplocenek využívaných při obnově lesa. V kritickém místě nesmí dojít k povolování staveb či zařízení, která by zhoršila průchodnost kritického místa (vytvářející bariéry).

V souladu s ustanovením § 122 stavebního zákona jsou stanoveny podmínky umístování staveb v nezastavěném území. Vyloučení vyjmenovaných druhů staveb a zařízení je navrženo zejména z hlediska veřejného zájmu na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území před nekoordinovanou a nekoncepčně realizovanou stavební nebo jinou činností. Z hlediska ochrany přírodních hodnot území je třeba respektovat zejména ochranu zemědělské půdy (zejm. kvalitních 2. třídy ochrany) lesní půdy, významných krajinných prvků, prvků územního systému ekologické stability, biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců a přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR. Z hlediska ochrany krajinných hodnot území je třeba předejít narušení obrazu krajiny a pozitivních charakteristik krajinného rázu území, který se vyznačuje zvýšenými krajinářsko-estetickými hodnotami, snížení migrační propustnosti území pro člověka a volně žijící živočichy, apod. Případné budoucí požadavky na umístění předmětných staveb je třeba řešit změnou územního plánu, která případné záměry prověří z hlediska všech zájmů v území.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb

Pro zajištění realizace navrhovaných staveb dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a občanského vybavení jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejná infrastruktura, kam mj. spadá dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanské vybavení, je dle ustanovení § 10 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Všechny VPS byly vymezeny v nejlogičtější poloze, v nejmenším možném rozsahu tak, aby omezily práva vlastníků pozemků co nejméně. VPS umožní i snazší povolování a financování záměrů, např. formou dotací.

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VD.01	Navrhovaná místní komunikace k zajištění dostupnosti a prostupnosti území a zpřístupnění navrhovaných stavebních pozemků.
VD.02	Navrhovaná místní komunikace k zajištění dostupnosti a prostupnosti území a zpřístupnění navrhovaných stavebních pozemků.
VD.03	Vodní cesta na Vltavě v úseku Třeбенice, ř. km 92,0 – hranice Středočeského kraje, včetně staveb souvisejících, je jako veřejně prospěšná stavba převzata ze ZÚR Středočeského kraje. Záměr je vymezen v rozsahu koryta vodního toku. Úpravy budou připravovány a realizovány ve veřejném zájmu.

Technická infrastruktura	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VT.01	Stavba místa pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny vychází z potřeb obce na rozvoj veřejné infrastruktury v návaznosti na stávající plochu technické infrastruktury.
VT.02	Navrhovaná čistírna odpadních vod zajistí odkanalizování zámeckého a jezdeckého areálu a zachování kvality životního prostředí v obci.

Veřejná prostranství	
Označení VPS	Veřejně prospěšná stavba
VP.01	Navrhovaná veřejná zeleň zajistí z hygienických důvodů ochranu a odstup navrhovaných ploch bydlení od silnice II/118 a rozvoj veřejných prostranství pro potřeby obce a jejich obyvatel, zlepšení mikroklimatu v sídle a hospodaření s dešťovou vodou v souvislosti s rozvojem zastavěných a zpevněných ploch.

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

i) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

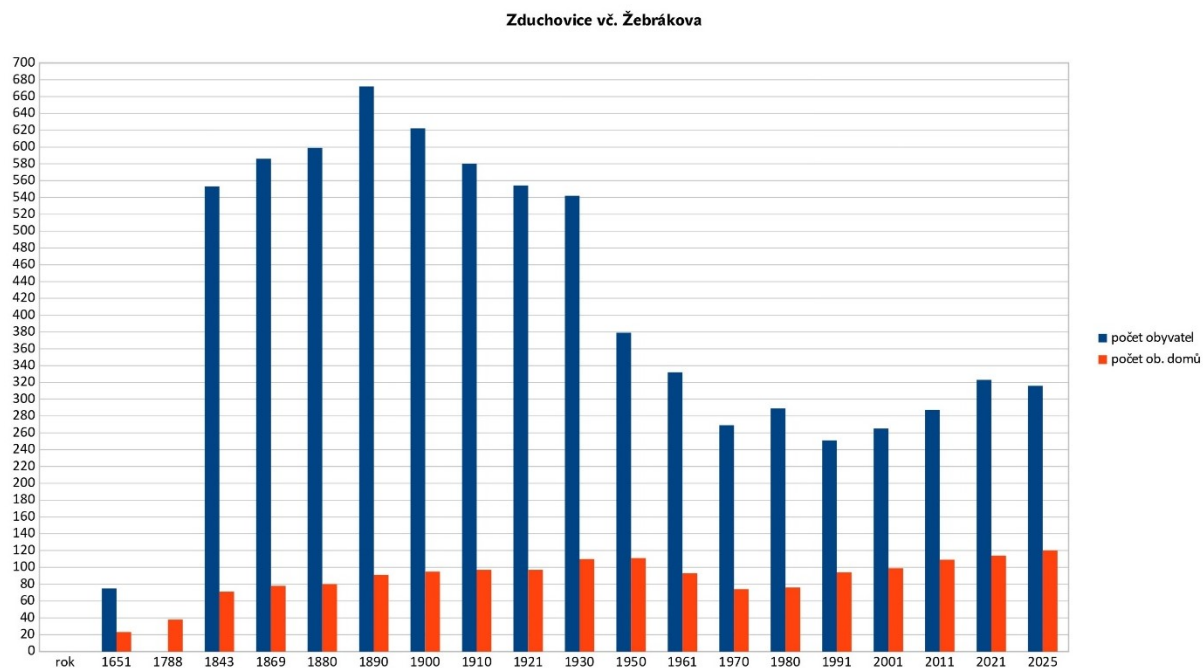
Jako architektonicky významné stavby jsou vymezeny budova zámku zapsaná do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (dle § 7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů) nacházející se na území obce a představující kulturně historické dědictví obce. Z toho důvodu je třeba na architektonické řešení této stavby klást vysoké nároky, neboť se významným způsobem projevuje v obraze sídla Zduchovice a je součástí základních kulturních, architektonických a urbanistických hodnot území obce.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve Zduchovicích žije v současné době 316 obyvatel (k 1. 1. 2025). Demografického maxima (cca 672 obyvatel) dosáhly kolem roku 1890. Od té doby docházelo ke snižování počtu obyvatel až do 90. let, kdy obec dosáhla demografického minima cca 250 obyvatel. Od té doby počet obyvatel opět narůstá.



Vývoj počtu obyvatel a domů ve Zduchovicích

Vývoj počtu obyvatel v posledních patnácti letech mírně kolísá, ale celkově je vzrůstový. V období let 2009 - 2024 došlo k celkovému přírůstku 34 obyvatel. Obec byla mírně ztrátová přirozenou měnou a migračně zisková. Pro vývoj celkového počtu obyvatel má rozhodující význam migrační saldo, kdy přistěhovalých bylo za posledních patnáct let skoro třikrát více než narozených.

Období	Počet obyvatel k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek (úbytek)
2009	286	-	3	-3	3	3	-	-3
2010	283	1	3	-2	14	3	11	9
2011	292	3	3	-	14	10	4	4
2012	295	3	2	1	7	9	-2	-1
2013	294	4	7	-3	1	4	-3	-6
2014	288	3	4	-1	8	4	4	3
2015	291	5	4	1	6	13	-7	-6
2016	285	3	2	1	10	7	3	4
2017	289	2	4	-2	11	8	3	1

Období	Počet obyvatel k 1.1.	Narození	Zemřeli	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek (úbytek)
2018	290	2	3	-1	15	3	12	11
2019	301	8	4	4	6	3	3	7
2020	308	1	6	-5	11	-	11	6
2021	314	3	5	-2	6	2	4	2
2022	313	8	4	4	5	12	-7	-3
2023	310	3	4	-1	12	6	6	5
2024	315	2	2	-	12	11	1	1
Celkem		51	60	-9	141	98	43	34

Pohyb obyvatelstva ve Zduchovicích (zdroj: ČSÚ)

V populaci je mírná převaha mužů. Věková skladba obyvatelstva je nepříznivá. Počet obyvatel starších 65 let převyšuje počet dětí. Dochází k postupnému stárnutí obyvatelstva. Průměrný věk v roce 2024 byl 43,1, což je nižší ve srovnání s ORP Příbram (43,4), ale vyšší v porovnání s krajem (41,3) a ČR (42,6). Index stáří (tj. poměr počtu obyvatel starších 65 let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let) byl 119,4 v roce 2011. V současnosti je 115,4, což znamená, že na 100 osob ve věku 0–14 let připadá 115 osob starších 65 let. Ve srovnání s ORP (138,6), a ČR (126,1) je nižší, ale v porovnání se Středočeským krajem (103,5) vyšší.

Období	Počet obyvatel			Věková skupina						Průměrný věk
				0-14		15-64		65+		
	celkem	muži	ženy	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
2009	283	150	133	38	13,4	206	72,8	39	13,8	40,3
2010	292	151	141	33	11,3	220	75,3	39	13,4	40,5
2011	295	150	145	31	10,5	227	77,0	37	12,5	41,2
2012	294	155	139	35	11,9	217	73,8	42	14,3	41,6
2013	288	148	140	35	12,2	213	73,9	40	13,9	41,4
2014	291	149	142	39	13,4	208	71,5	44	15,1	41,6
2015	285	146	139	37	13,0	201	70,5	47	16,5	42,5
2016	289	147	142	39	13,5	200	69,2	50	17,3	42,5
2017	290	147	143	37	12,8	198	68,2	55	19,0	43,3
2018	301	152	149	35	11,6	207	68,8	59	19,6	43,3
2019	308	155	153	43	14,0	208	67,5	57	18,5	42,8
2020	314	159	155	46	14,6	208	66,2	60	19,1	42,6
2021	313	163	150	49	15,7	205	65,5	59	18,8	42,2
2022	310	163	147	49	15,8	204	65,8	57	18,4	42,5
2023	315	165	150	51	16,2	203	64,4	61	19,4	42,5
2024	316	163	153	52	16,5	204	64,6	60	19,0	43,1

Obyvatelstvo Zduchovic podle pohlaví a věkových skupin (zdroj: ČSÚ)

Ve Zduchovicích je zájem o bydlení díky atraktivnímu obytnému prostředí s hodnotným přírodním a krajinným zázemím, s dobrou dopravní dostupností dálnice D4 a významných i lokálních center osídlení, která zajišťují základní a vyšší občanské vybavení a pracovní příležitosti (Příbram, Praha, Kamýk nad Vltavou) a dobrému vybavení obce technickou infrastrukturou.

Zastavěné území obce je v současné době využíváno převážně pro bydlení či rekreaci. Územní plán navrhuje přednostně využít volné plochy uvnitř zastavěného území nebo podél stávajících komunikací. Pro zajištění dlouhodobých rozvojových potřeb obce jsou vymezeny zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Vymezení zastavitelných ploch vychází z platného znění Územního plánu Zduchovice. Nový územní plán vymezuje zastavitelné plochy v menším rozsahu oproti platnému ÚP s ohledem na zvýšenou ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy, zejména kvalitní 2. třídy ochrany a s ohledem na aktuální potřeby obce a udržitelný rozvoj území, který bude odpovídat velikosti a významu obce v rámci sídelní struktury a dosavadnímu demografickému vývoji. Vymezení zastavitelných ploch dotváří urbanistickou strukturu sídel s ohledem na historický vývoj zástavby, vhodně využívá stávající vedení dopravní a technické infrastruktury, minimalizuje fragmentaci krajiny a zábory ZPF. Snahou je citlivé dotvoření obrazu sídel v krajině a zachování klidného prostředí malé venkovské obce s kvalitním životním prostředím.

V platném znění územního plánu Zduchovice po vydání změny č. 1 z roku 2023 je vymezeno 8,7 ha zastavitelných ploch pro bydlení, 10,5 ha zastavitelných ploch pro rekreaci, 84,1 ha zastavitelných ploch pro golfové hřiště a 8,3 ha zastavitelných ploch pro ostatní zástavbu (nerušící výroba, sportoviště, technická infrastruktura). Z toho bylo využito a zastavěno cca 3,6 ha. Nový ÚP vymezuje podstatně menší rozsah zastavitelných ploch, z toho 6,4 ha zastavitelných ploch pro bydlení, 5,2 ha zastavitelných ploch pro rekreaci a 1 ha zastavitelných ploch pro ostatní zástavbu.

Platný ÚP navrhuje zastavitelné plochy bydlení a rekreace pro cca 38 rodinných domů a 34 staveb pro rekreaci. Za posledních 20 let bylo ve Zduchovicích dokončeno 15 bytů. Nový ÚP vymezuje zastavitelné plochy pro max. 40 rodinných domů a max. 20 staveb pro rekreaci, avšak na menších plochách.

Nový ÚP dále vymezuje 0,9 ha transformačních ploch bydlení pro max. 6 rodinných domů a rekreaci v rozsahu 0,12 ha pro 1 stavbu pro rekreaci.

Zastavitelné plochy a transformační plochy jsou vymezeny celkem pro max. 46 rodinných domů, což představuje nárůst o cca 138 obyvatel (3 osoby / 1 RD) na celkových cca 450 obyvatel.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu v souladu se zadáním územního plánu schváleným Zastupitelstvem obce Zduchovice. Obec má zájem rozvíjet venkovský charakter sídel a kvalitní obytné prostředí příjemné pro život. Díky regulaci je možné zachovat a dále vhodně rozvíjet jedinečné znaky struktury a charakteru zástavby a obrazu sídel jako celku s ohledem na ochranu krajinného rázu území. Nová zástavba by měla spoluvytvářet obraz sídel.

Podrobnější prostorová regulace zástavby vychází také z úkolů územního plánování dle § 39 odst. d), g) a h) stavebního zákona:

„d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,“

z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v ZÚR SK:

„(06) c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevyomezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.“

a ze zásad péče o krajinu stanovených v ZÚR SK v článku (206):

„(c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;

d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;

e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;

f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;

g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraje;

i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;“

Návrh regulace zohledňuje také zpracovanou dokumentaci Zduchovice, vize rozvoje obce (Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT, 2023).

Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkresu základního členění jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.15. Prvky regulačního plánu jsou stanoveny pro plochy SV – smíšené obytné venkovské, RI – rekreace individuální a ZZ – zeleň zahradní a sadová v kapitole f) Územního plánu a platí pro všechny plochy SV, RI a ZZ na území obce tak, aby v rozvojových plochách i v rámci stabilizovaných ploch při změnách dokončených staveb nebo při vzniku nové stavby na místě odstraněné byly dodrženy stanovené podmínky prostorového uspořádání s cílem zachování a rozvíjení charakteristické struktury zástavby, tradičního ohraničení veřejných prostranství zástavbou, charakteru zástavby (základní hmotové řešení domů), zajištění harmonického přechodu zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů a zachování obrazu sídel jako celku.

Prvky regulačního plánu jsou navrženy v rozsahu daném stavebním zákonem a jedná se zejména o tyto prvky, včetně jejich odůvodnění:

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
Umístění hlavních staveb na pozemku	Stanoveno s cílem zachování tradičního uspořádání zástavby a ohraničení veřejných prostranství, kdy hlavní stavby jsou umístovány při ulici a ne nahodile v hloubi pozemků. Zároveň zajistí harmonický přechod zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů.
Minimální odstupy staveb	Požadavky na vzájemné odstupy staveb pro bydlení vychází z dřívější vyhlášky č. 501/2006 Sb. a byly stanoveny z důvodu splnění požadavků urbanistických, architektonických, požadavků na denní osvětlení a oslunění, na zachování kvality prostředí, ale i umožnění údržby staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
Púdorysný tvar staveb	Respektuje obvyklé architektonické znaky místní venkovské zástavby. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy s čtvercovým či jiným atypickým půdorysem), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovských sídel.
Tvar a sklon střech	Vychází ze znaků místní venkovské a rekreační zástavby. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy se střechou mírného sklonu nebo plochou střechou), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovských sídel či rekreační oblasti.
Barevnost fasád a střech	Vychází z platného ÚP, kde byla regulace barevnosti fasád a střech stanovena. Obec si nepřeje u nových staveb výrazné křiklavé barevné odstíny fasád a střech, které se odklánějí od tradiční barevnosti zástavby.
Max. výška a charakter oplocení	Vychází z typických znaků oplocení venkovských sídel, tj. převážně průhledných plaňkových nebo drátěných plotů přiměřené výšky, kamenných zídek nebo ojediněle omítnutých zděných zídek. Oplocení stavebních pozemků, které ohraničuje veřejné prostranství, se uplatňuje ve vnímání prostoru veřejného prostranství a je také jedním z faktorů, které ovlivňují kvalitu veřejných prostranství. Oplocení směrem do volné krajiny má vliv na vnímání sídel z dálkových pohledů.
Max. počet lůžek	Stanoven z toho důvodu, že si obec nepřeje na svém území zřizovat velkokapacitní turistické či hotelové komplexy, které by narušily kvalitu obytného prostředí, zejména zvýšeným hlukem a dopravní zátěží. Hodnota max. 8 lůžek v plochách SV byla stanovena tak, aby byl umožněn vznik přiměřeně velkých a komerčně udržitelných penzionů s ohledem na účel ploch, na velikost a pozici obce v rámci sídelní struktury a výskyt několika stávajících a plánovaných větších ubytovacích zařízení.

Příklady nepřijatelných typů oplocení, nevhodných do venkovského prostředí, z neomítnutých betonových tvarovek, velkoformátových prefabrikátů, apod.:



Územní plán dále doporučuje navrhovat jednoduché hmoty staveb, včetně zastřešení, použití tradičních materiálů a barevnosti (nevhodné jsou výrazné barvy), kompozičně vyvážené řešení fasády (zejména uspořádání obdélných, pravoúhlých oken s citlivým členěním, apod.), které budou vycházet z tradičního architektonického řešení venkovské zástavby. U štítových stěn není vhodné rozdělení a uskočení fasádních rovin, vložení vstupních dveří nebo garážových vrat.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení navrhovaného řešení územního plánu na půdní fond je provedeno v souladu s platnou legislativou. Tzn. zákonem o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 271/2019 Sb. a č. 48/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů a lesního zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu je proveden v textové, tabelární a grafické podobě. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu znázorňuje jednotlivé navrhované plochy a koridory, třídy ochrany ZPF dle BPEJ a druhy pozemků dle katastru nemovitostí. Tabulka předpokládaných záborů půdního fondu obsahuje pouze takové plochy a koridory, kde dojde k vynětí půdy z půdního fondu.

Provedený výpočet záborů půdního fondu je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části ploch a koridorů zůstanou součástí půdního fondu (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch a koridorů. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

M.1. Vyhodnocení záborů ZPF

Charakteristiky ZPF

Mezi pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF) se dle § 3 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, řadí pozemky evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty.

Celkové zastoupení zemědělské půdy v obci je průměrné, dle ČSÚ cca 53,8% (pro srovnání v rámci ČR 53,1%, SK 60,1%, ORP 43,7%), z toho převažuje zejména orná půda (cca 76,1%), dále jsou v menší míře zastoupeny trvalé travní porosty (cca 15,7%), zahrady (cca 7,6%) a ovocné sady (cca 0,6%).

Pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) se stanovují třídy ochrany ZPF. Možnosti vynětí jednotlivých tříd ochrany pro nezemědělské účely jsou následující:

- Do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro event. výstavbu.
- Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Metodika výpočtu

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v rozsahu pozemků, které jsou součástí ZPF (orná půda, trvalé travní porosty, zahrady nebo ovocné sady). Těmto druhům pozemků byly přiřazeny třídy ochrany ZPF sledované v datové vrstvě BPEJ, která je součástí ÚAP ORP Příbram. Celkem tři třídy ochrany II. – V.

Předmětem hodnocení jsou zastavitelné plochy (Z) a transformační plochy (T).

Vyhodnocení záborů ZPF

Přehledná tabulka záboru ZPF prezentuje každou hodnocenou plochu. Odůvodnění vymezení návrhových ploch je uvedeno v kapitole I. Odůvodnění ÚP. Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

Územní plán bude spojen s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 10,67 ha. Z toho cca 9,97 ha pro zastavitelné plochy a cca 0,70 ha pro transformační plochy.

Pro srovnání v platném znění územního plánu Zduchovice po vydání změny č. 1 jsou vymezeny zastavitelné plochy, které představují zábor ZPF v rozsahu 104,25 ha, z toho 8,74 ha ploch pro bydlení, 10,54 ha ploch pro rekreaci, 0,85 ha ploch pro ostatní zástavbu (nerušící výroba, sportoviště, technická infrastruktura) a 84,12 ha pro golfové hřiště. Z toho byly využity a zastavěny plochy v rozsahu cca 3,58 ha. Plochy navržené novým územním plánem, které představují zábor ZPF, jsou vymezeny v podstatně menším rozsahu než v platném znění ÚP.

Zastavitelné plochy (Z)

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území s ohledem na strukturu zástavby, ochranu nezastavěného území, ochranu zemědělské půdy (zejména nadprůměrně produkční 2. třídy ochrany), organizaci zemědělského půdního fondu a minimalizaci fragmentace krajiny. Cílem návrhu ÚP, v souladu s požadavky obce a jejích obyvatel, je zachovat klidné venkovské prostředí obce, vhodným způsobem rozvíjet strukturu sídel, přednostně využívat volné plochy uvnitř zastavěného území, vhodně využít stávající vedení dopravní a technické infrastruktury a snižovat nároky na výstavbu nových místních komunikací a inženýrských sítí.

Převážná část zastavitelných ploch je vymezena pro rozvoj bydlení (Z.01 – Z.03, Z.09, Z.10) s cílem posílení stability obyvatelstva a zajištění přiměřeného dlouhodobého rozvoje obce, který odpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury. Vymezení zastavitelných ploch vychází z platného ÚP. Plochy jsou převážně menšího rozsahu pro dílčí rozvoj obytné zástavby. Největší plocha Z.01 na severním okraji Zduchovic je převzata z platného ÚP, je vymezena převážně na obecních pozemcích s projektovou přípravou v pokročilém stádiu, díky tomu má největší potenciál pro naplnění rozvojových potřeb obce.

Území obce Zduchovice patří díky své poloze u vodní nádrže Kamýk mezi významné rekreační oblasti. Nový ÚP vymezuje plochy pro rozvoj individuální rekreace v osadě Bukovec (Z.04) a chatové oblasti Žebrákov (Z.06 – Z.08), které vychází z platného ÚP a platných povolení záměrů. ÚP nenavrhuje další plošný rozvoj individuální rekreace.

Pro zajištění kvality životního prostředí je navržena plocha Z.15 pro čistírnu odpadních vod západně od Zduchovic. Plánovaná ČOV zajistí likvidaci odpadních vod ze zámeckého a jezdeckého areálu ve Zduchovicích, které by jinak představovaly vyčerpání značné kapacity obecní ČOV a je vymezená v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby sídla.

Pro zřízení místa pro separaci odpadu s možností budoucí stavby kompostárny v návaznosti na stávající čistírnu odpadních vod severně od Zduchovic je vymezena plocha Z.13, která vychází z potřeb obce na rozvoj veřejné infrastruktury. Veřejná infrastruktura, kam mj. spadá i technická infrastruktura, je dle ustanovení § 10 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zřizována a provozována ve veřejném zájmu. V platném ÚP je plocha nevhodně vymezena jako stabilizovaná, přestože se nejedná o zastavěný stavební pozemek, proto je v novém ÚP vymezena jako zastavitelná plocha. Obec má zpracovanou projektovou dokumentaci pro povolení záměru a potvrzené odnětí zemědělské půdy.

Vymezení plochy Z.14 vychází z platného povolení záměru na vybudování nekryté jízdrny bez zázemí a parkoviště pro návštěvníky v návaznosti na Jezdecké centrum Zduchovice a zámecký areál.

Podrobné odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno v kapitole c.3) Odůvodnění ÚP.

Transformační plochy (T)

Územní plán vymezuje transformační plochy převážně pro rozvoj bydlení (T.01 – T.05), které využívají volné plochy uvnitř zastavěného území.

Plocha T.06 pro rozvoj individuální rekreace v chatové oblasti Žebrákov je převzata z platného ÚP.

Zjištěný zábor ZPF malého rozsahu u transformačních ploch převážně nesouvisí se záborem hospodářsky využívané půdy. Na transformační plochy lze nahlížet spíše pozitivně, neboť jejich vymezením se zajišťuje využití volných ploch v zastavěném území a minimalizuje se tím extenzivní rozvoj obce.

Podrobné odůvodnění jednotlivých transformačních ploch je uvedeno v kapitole c.3) Odůvodnění ÚP.

Odhad záborů ZPF

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.01	SV, DS, ZP	3,96		0,44			3,52			ano	
Z.02	SV	0,11					0,11				
Z.03	SV	0,11				0,11					
Z.04	RI	0,41					0,41				
Z.05	SV	0,21					0,21				
Z.06	RI	2,21			1,40	0,81					
Z.07	RI	1,13		0,60	0,23	0,19	0,11			ano	
Z.08	RI	0,45				0,18	0,27			ano	
Z.09	SV, DS	0,48			0,02		0,46				
Z.10	SV	0,12					0,12				
Z.13	TU	0,16		0,16						ano	
Z.14	OS, DS	0,56				0,16	0,40			ano	
Z.15	TU	0,06		0,06						ano	
Celkem zastavitelné plochy		9,97	0,00	1,26	1,65	1,45	5,61				
T.01	SV	0,13					0,13				
T.02	SV	0,11					0,11				
T.03	SV	0,20					0,20				
T.04	SV	0,14					0,14				
T.05	ZZ	0,00									
T.06	RI	0,12		0,06	0,05		0,01			ano	
Celkem transformační plochy		0,70	0,00	0,06	0,05	0,00	0,59				
CELKOVÝ SOUHRN ZÁBORU		10,67	0,00	1,32	1,70	1,45	6,20				

M.2. Vyhodnocení záborů PUPFL

Charakteristiky PUPFL

Dle ÚAP ORP Příbram se na území obce vyskytují převážně lesy hospodářské, v malé míře i lesy ochranné a zvláštního určení. Podíl lesů z celkové výměry řešeného území je mírně podprůměrný, dle ČSÚ 25,9% (pro srovnání v rámci ČR 34,0%, SK 27,5%, ORP 44,3%).

Dle zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kategorie lesa znamenají toto:

- Lesy hospodářské – lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.
- Lesy zvláštního určení – lesy v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně, v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod, na území národních parků, v prvních zónách chráněných krajinných oblastí, v národních přírodních rezervacích, v přírodních rezervacích, v národních přírodních památkách a v přírodních památkách, lesy lázeňské, příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí, lesy sloužící lesnickému výzkumu a lesnické výuce, lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodochrannou, klimatickou nebo krajinnotvornou, lesy potřebné pro zachování biologické různorodosti, v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích, lesy v nichž jiný důležitý veřejný zájem vyžaduje odlišný způsob hospodaření.
- Lesy ochranné – lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (sutě, kamenná moře, prudké svahy, strže, nestabilizované náplavy a písky, rašeliniště, odvaly a výsypky apod.), vysokohorské lesy pod hranicí stromové vegetace chránící níže položené lesy a lesy na exponovaných hřebenech, lesy v klečovém lesním vegetačním stupni.

Vyhodnocení záborů PUPFL

Návrh územního plánu nevymezuje plochy a koridory, které by představovaly zábor PUPFL.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

(text bude doplněn po projednání ÚP)

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedenými v ustanovení § 59 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Přílohou odůvodnění návrhu územního plánu pro vydání v Zastupitelstvu obce bude doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
DN	profil potrubí (vnitřní rozměr)
EO	ekvivalentní obyvatel (ukazatel odpadních vod)
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
IP	interakční prvek
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
NN	nízké napětí
NRBK	nadregionální biokoridor
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
RBC	regionální biocentrum
SK	Středočeský kraj
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
Q100	záplavové území 100-leté vody
RD	rodinný dům
SAS	Státním archeologickým seznamem ČR
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění