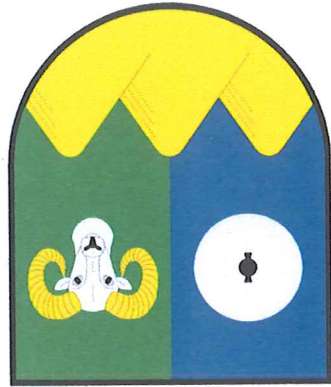


ÚP ZVĀNOVICE

DOPLNŮJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY



ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomāš Russe
Na Čepere 533, 25751 Bystrice
autorizace KA 03228

DATUM:

09/2025



ÚP ZVĀNOVICE

DOPLNŮJÍ PRŮZKUMY A ROZBORY



ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomāš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

09/2025

DATUM:



Doplňující průzkumy a rozborý byly zpracovány v průběhu r. 2025 na základě zjištění v terénu, dat ÚAP, PÚR, ZÚR a dalších zdrojů. Postup byl ve fázi zpracovávání s konzultováním s určeným zástupitelem.

Text je dále členěn v rozsahu:

- podklady v členění ÚAP
- vyhodnocení a požadavky v členění pro potřeby zadání nového ÚP

OBSAH:

a) ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ STAVU A VÝVOJE ÚZEMÍ, JEHO HODNOT A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ 3

 a) 1. širší územní vztahy (zdroj stránky obce a další) 3

 a) 2. prostorové a funkční uspořádání území 3

 a) 3. struktura osídlení 4

 a) 4. sociodemografické podmínky a bydlení 4

 a) 5. příroda a krajina 4

 a) 6. vodní režim a horninové prostředí 4

 a) 7. kvalita životního prostředí 4

 a) 8. zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 4

 a) 9. občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství 4

 a) 10. dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti 5

 a) 11. ekonomické a hospodářské podmínky 5

 a) 12. rekreace a cestovní ruch 5

 a) 13. bezpečnost a ochrana obyvatel 6

b) ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ ZÁMĚRŮ NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ 6

 c) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLYVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ 6

 d) POŽADAVKY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYPLYVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 6

 e) PŘEDPOKLAD POŽADAVKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPŁAŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI 7

 f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE, 7

 g) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI 8

 h) POŽADAVKY NA KONCEPCI VĚRNĚ INFRASTRUKTURY 9

 i) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 9

 j) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 9

 k) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VĚRNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VĚRNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRAŇY A BEZPEČNOSTI STÁTU 9

 l) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULÁČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, PLÁNOVACÍ SMLOUVOU NEBO PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUĚŽE 9

 m) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ 10

 n) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULÁČNÍHO PLÁNU 10

 o) VYHODNOCENÍ ÚČELNĚHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 10

a) ZIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ STAVU A VÝVOJE ÚZEMÍ, JEHO HODNOT A LIMITY

a) 1. širší územní vztahy (zdroj stránky obce a další)

Obec Zvánovice se nachází asi 35 km jihovýchodně od centra Prahy, ve středoevropském kraji, okres Praha – východ. První písemná zmínka o obci Zvánovice pochází z roku 1320. Průměrná nadmořská výška je 418 m.n.m., katastrální rozloha je 651 ha a trvale zde žije necelých 600 obyvatel. Obec je součástí dobrovolných svazků obcí Ladův kraj a Svazková škola Ondřejov. Okolí obce nabízí obyvatelům i návštěvníkům nádhernou přírodu a spoustu značených turistických i cyklistických tras. Nově zrekonstruované rybníky slouží ke koupání i rybaření a nachází se zde také několik významných, památkově chráněných staveb.

V obci je hostinec s výčepem a obchod se smíšeným zbožím. Působí zde několik spolků, které udržují velmi bohatý kulturně-společenský život. K tomu jim jako zázeční slouží Obecní sál i větší Sokolovna. Dopravní spojení obce s okolím zajišťuje společnost ROPID.

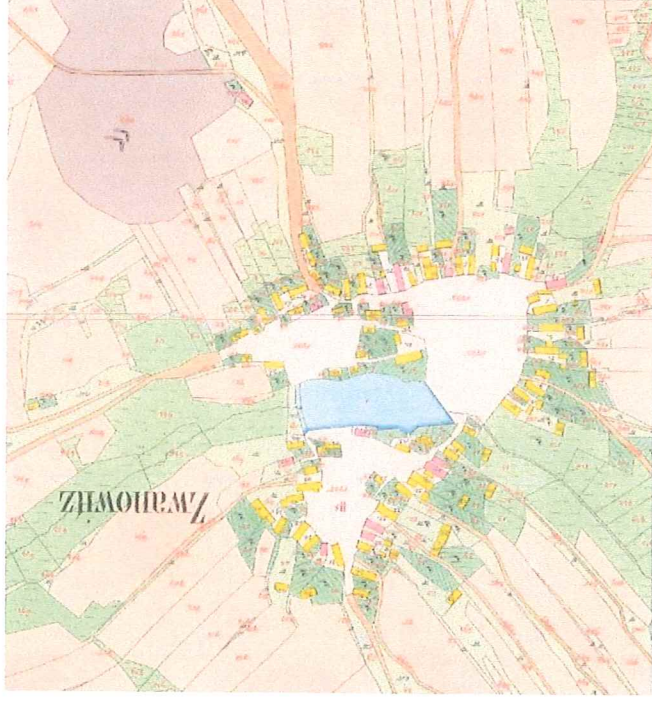
Obec je z hlediska dostupnosti velmi dobře situována v dosahu sjezdu z dálnice D1 na 21km, sjezd Mírošovice, případně i 15km; výborná dostupnost je dále i po silnici II. třídy 113 na Kutnohorskou silnici I./2 v Mukarově. Spádje do Prahy a Říčan, blízké pracovištní centrum je ale i Benešov, Případně Český Brod, ale i Kolín a Kutná Hora.

V obci je dobře čitelná historická struktura návsi s rybníkem, dnes již výrazně více zastavěná. Struktura sídla je typicky vesnická, moderní novostavby nejsou nijak konfliktní a celkově je obec charakteristická drobným měřítkem zastavby s podélnou orientací a sedlovými střechami.

Odděleně novodobě enklávy chat a kádova jsou již velmi různorodé a kvalita a charakter zástavby je velmi různorodý, obecně ale nemají dopad na kvalitatívne vyšší úroveň centra obce.

Budovatelské zásahy socialismu nejsou oproti jiným obcím ve větším měřítku, i zemědělsko – výrobní areál na jihu sídla není nijak dramatický.

Obec má primárně obytnou funkci s doplňkovým využitím pro soukromé podnikání a služby bez dopravní zátěže, zemědělská a jiná výroba má pouze velmi omezený lokální charakter.



Zdroj: CÚZK, archivní mapy stabilního katastru

a) 4. sociodemografické podmínky a bydlení

Zdroj SLBD 2021
Počet obyvatel: 600, 0-14: 114, 15-64: 376, 65 a více: 110
průměrný věk: celkem 41,5, muži: 39,9, ženy: 43,1

Hodnoty se nijak nevymykají celkovému průměru středoevropského kraje, v některých ukazatelích se pak blíží Praze. Z hlediska sociodemografické struktury je obec relativně „mladá“, je velký zájem o bydlení zejména s ohledem na kvalitní přírodní prostředí obce a přitom kvalitní dostupnost. Splašková kanalizace ukončena ČOV s rezervou cca 188 EO a vodovod je dalším lákadlem území.

a) 5. příroda a krajina

Krajina je vysoce kvalitní, obec má i relativně vysoký koeficient ekologické stability 1,45.

Obec	Celková vymeřena	651	317	233	36	1	47	334	300	1	10	23	1,45
	Zemědělská půda	Orná půda	Zahrada	Ovocný sad	Trvalý travní porost	Neze mědělá půda	Lesní pozemek	Vodní plocha	Zastavěná plocha a nádvoří	Ostatní plocha	KES		

Na druhou stranu není krajina „zatížena“ z hlediska rekreační obyvatele žádnými limity ochrany přírody a krajiny. Jedná se tak o vysoce kvalitní zemědělskou krajinu s velkým podílem lesů, údolních niv i krajinně zeleně.

V sídle je velké množství pamětných stromů.

a) 6. vodní režim a horninové prostředí

V území není žádný limit geologie, území má relativně hustou síť vodních toků; přesto se jedná o území s nedostatkem spodní vody.

a) 7. kvalita životního prostředí

Viz bod a) 5. V území nejsou žádné staré zátěže, zemědělský areál je místního charakteru, zatížení dopravou je minimální.

a) 8. zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Viz bod a) 5., v území je malé množství ploch II. třídy ochrany ZPF, převážně je ale krajina s nižší bonitou. Lesní pozemky zabírají téměř polovinu území. Zastavba je ale místy již na hraně lesa, její rozšiřování musí být podmíněno důraznou ochranou lesních porostů.

a) 9. občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství

Obec má zázemí sálu, sokolovnu, hospodu, obchod se smíšeným zbožím. Škola a školka je v sousedním Ondřejově, přesto je v obci malá mateřská škola pro 20 dětí, obec má i dětské hřiště.

V obci jsou funkční spolky:

- Sbor dobrovolných hasičů Zvánovice

- Místní organizace Českého rybářského svazu Zvánovice
- Okrašlovací spolek Zvánovice
- T.J. Sokol Zvánovice
- Honební společenství Ondřejov – Zvánovice
- Vlastenecko-dobročinná obec baráňků

V obci je větší množství lokálních památek: kaple sv. Jana Nepomuckého, kamenné i další kříže, pomník obětem sv. válek, kamenná zvonice, hřbitov.

a) 10. dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti

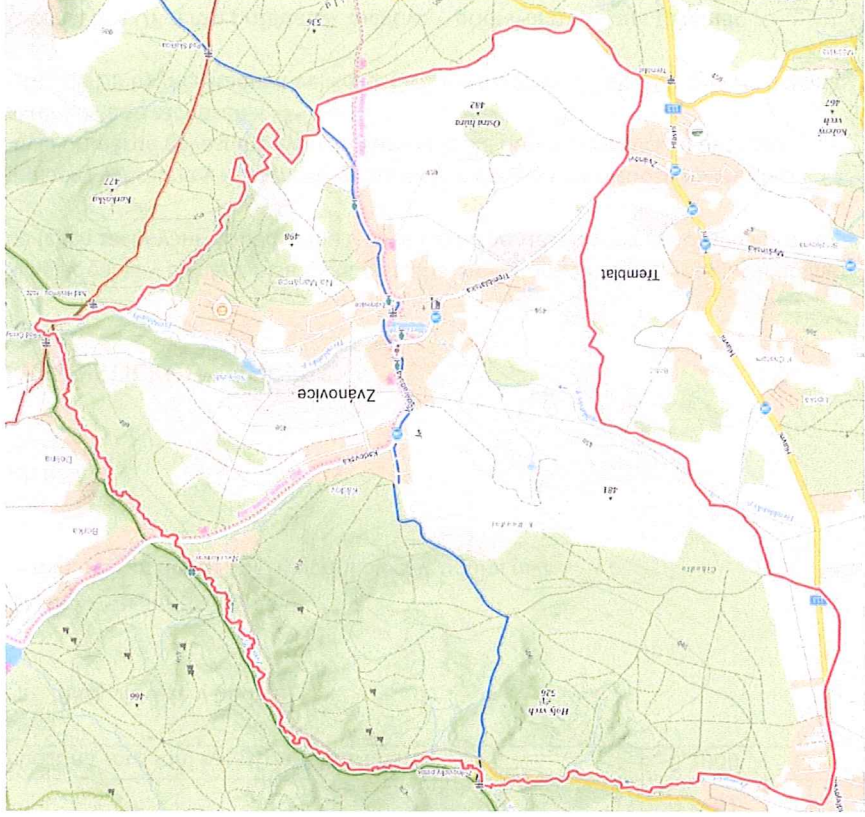
Doprava v obci je navázána na síť silnic II. a III. třídy v průměrném dosahu silnice I. třídy a dálnice, viz. bod a) 1. Do obce zajíždí autobus ROPID.

a) 11. ekonomické a hospodářské podmínky

Obec nemá výrazný potenciál zaměstnanosti, maximálně v drobných službách. Jakýkoliv výraznější nárůst služeb i podnikatelských aktivit, které by měly vliv na dopravu nebo jiné zatížení obce, je pro obec nevhodné. Výrazně by se změnily podmínky v obci i její poklidný charakter.

a) 12. rekreace a cestovní ruch

Obec má hustou síť turistických tras i cyklotras, krajina je velkým lákadlem, ale spíše pro rekreační místních. Obec nemá výrazný rekreační potenciál cílové destinace. I díky tomu je obec a její okolí výrazně zachované. Drobný potenciál obce je pro projíždějící cykloturisty.



zdroj: mapy.cz

a) 13. bezpečnost a ochrana obyvatel

Obec má díky umístění v ORP Říčany relativně vysoký index kriminality, konkrétně ve Zvánovicích je ale kriminalita minimální, obec nemá ani problémy s nepřizpůsobivými občany. Obecně se jedná o velmi klidnou a kultivovanou obec.

b) ZIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ ZÁMĚRŮ NA PŘEVODNÍ ZMĚNĚ V ÚZEMÍ

Součástí ÚAP ani nadřazené dokumentace není požadavek v oblasti záměrů, stejně tak nejsou známé záměry správců sítí. Primárním požadavkem tak zůstává pouze povinnost zpracovatele provést návrh ÚSES v řešeném území.

c) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLYVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z ÚAP je zejména požadavek na:

- zamezit překročení meze rozvoje výstavby v obci (viz bod o)
- zamezit, případně regulovat přeměnu stávající rekreační enklávy chat na rodinné bydlení, zejména s ohledem na kapacity infrastruktury

Pozn. zpracovatel v tomto místě nesouhlasí s uváděnou špatnou dopravní dostupností, např. P+R parkoviště Opatov je dostupné autem do 25 minut, P+R v Minichovicích u nádraží je 11 minut. S ohledem na minimální zatížení dopravou přímo obce je tato dostupnost nadstandardní.

d) POŽADAVKY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLYVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

PŮR:

OB1 - rozvojová oblast republikového významu, Metropolitní rozvojová oblast Praha

Úkoly pro územní plánování:

- a) Koordinovat rozvoj a využít území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury – bude řešeno návrhem s ohledem na rozvojový potenciál obce
- b) Poradit územní studie řešící zejména vazby veřejné infrastruktury – netýká se řešeného území
- c) Poradit ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj – netýká se řešeného území, sídlo je zařazeno do nejnižší úrovně sídelní struktury (ÚAP ORP), vymezení rozvoje tak bude dáno primárně vnitřními kapacitami sídla

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:
 Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užívaným vodním zdrojem a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinně snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,

g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ni.

Zpracovatel provede možnost zadržování vody v krajině, zejména ochranou retenčních ploch, a požadavky na hospodářství s dešťovou, ale i podzemní či povrchovou vodou v rozsahu, který ÚP umožňuje (viz dále požadavek na ÚP s prvky RP)

Specifické oblasti SOB10 a SOB 11

Obec se dále nachází ve specifické oblasti SOB10, 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 ve specifické 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.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

1) pracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a
2) schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Dne 1.8.2025 nabyl účinnost zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích, zpracovatel tak bude reagovat na vývoj v oblasti legislativy.

ZÚR

Jedním požadavkem na provedení je krom standardních požadavků textové části ZÚR vymezení regionálního ÚSES v podobnosti ÚP.

e) PŘEDPOKLAD POŽADAVKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPŁATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Požadavky na vymezení rozvojových ploch budou korigovány s ohledem na kapacity území a jeho stávající využití a růst. Nepředpokládá se nutnost vyhodnocení.

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,

V rámci přípravy podkladů P+R byly s určeným zastupitelem konzultovány některé možné rozvojové plochy, níže je uvedený seznam s odkazem na číselání ve výkresech P+R:

Ozn.	Popis	(ha)	kapacita
1	rozvojová plocha pro bydlení; na příjezdu do obce, na druhé straně je stávající i navrhovaná výrobní plocha; ZPF II. třída ochrany, prověřit s ohledem na urbanistickou strukturu a dostupnost všech sítí, případně zařadit do rezerv	1,5228	11RD
2	prolučka mezi zastavěným územím, II. třída ochrany ZPF, ale lokalita by uzavřela stávající zástavbu; urbanisticky vhodná plocha, s dostupností všech sítí	0,8216	8RD
3	rozšíření stávajícího výrobního areálu, převážně IV. třída ZPF	0,3426	

4 plocha navazující na stávající zástavbu; vhodné prověřit případně i se sousedním pozemkem západně, možné stanovit etapy výstavby směrem od severu (od zástavby)

5 volný jeden pozemek mezi zástavbou a lesem, prověřit požadavky na ochranu lesa, možno vymezit pro 1RD

6 změna využití stávající stavby dle potřeb obce

7 prolučka uprostřed zastavěného území, prověřit

8 pozemek na okraji zastavěného území sídla, podél komunikace, severně mezi vodotěč a ČOV, prověřit zejména větší část pozemku podél komunikace, zohlednit údolní nivu, IV. třída ochrany ZPF

9 plocha podél komunikace; mezi zastavěným územím, prověřit část podél komunikace; III. třída ochrany ZPF

10 lokalita na okraji zastavěného území, navazuje ale na zástavbu za komunikací; tvarově prověřit i sousední pozemky, případně upravit podle možnosti dopravní obsluhy s využitím komunikace na jihu stávající zástavby; III. třída ochrany ZPF

11 lokalita na okraji zastavěného území s připravěnou plochou pro pozemní komunikaci včetně obrátěště, stávající parcelace; vhodné k přímému zařazení do návrhu, urbanisticky i jinak vhodná plocha; převážně V. třída ochrany ZPF, nutně omezení s ohledem na ochranu přílehého lesa

12 lokalita na okraji zastavěného území s připravěnou plochou pro pozemní komunikaci včetně obrátěště, stávající parcelace; vhodné k přímému zařazení do návrhu, urbanisticky i jinak vhodná plocha; převážně V. třída ochrany ZPF

13 "zbytková" plocha mezi lesem, komunikací, nivní půdou a zástavbou; prověřit

14 stávající proluky v zastavěném území, lokalita se postupně doplňuje; sice II. třída ochrany ZPF, ale ve stávající lokalitě; navazuje na zástavbu ve Struharově

15 Struharově

16 prověřit dostupnost na sousední katastr obce Struharov

15RD	0,8481	0,1000
4RD	0,4839	0,9457
4RD	0,7232	0,8994
6RD	0,8994	1,2708
10RD	1,2708	0,4368
2 - 4RD	0,4368	0,6665
6RD	0,6665	0,3556
4RD	0,3556	0,0783
1RD	0,1416	0,6545

Celková kapacita k prověření je až 79RD, viz dále v bodě o)

Další požadavky na prověření:

- dostupnost krajinnou, včetně krátkodobé rekreace
- plochy změn v krajině – min. rozsah dle ÚSK: TTP, vodní plochy, údolní niva
- přístupnost USCS
- plochy sportu a rekreace
- standard – členění ploch RZV

g) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Základní požadavky:

- stanovení charakteru sídla, ideálně v členění: historická zástavba, novodobá zástavba, rekreační oblast; stanovení požadavků na jejich zachování – obec nemá v území výrazně stavební excesy, změna proto není nutná
- návrh bude prověřovat plochy vyhradně v návaznosti na zastavěné území, v návaznosti na stávající komunikaci sítí; obec byla primárně návěsného typu, postupně je ale doplněna typickou ulicovou zástavbou, tento charakter zůstane zachován
- území lze vnitřně zahusťt, ale ÚP by měl stanovit velikost stavebních pozemků tak, aby byla zachována stávající struktura zástavby
- v území nejsou samoty, koncepce ÚP tento požadavek zachová – primárním znakem tak bude kompaktnost sídla

h) POŔADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNĚ INFRASTRUKTURY

Stāvající rozsah veřejně infrastruktury je vyhovující (obec māv vodovod i splaškovou kanalizaci s ŔOV), návrh ÚP tak prověří rozvojové kapacity s ohledem na stāvající síť. V případě potřeby lze vymezit plochy pro její rozvoj. Zākladní koncepce ale zŕstane zachovāvna.

Plynořkace obce se v tuto chvíli nepředpokládāv, ÚP by jí ale neměl vylučovat.

Nāvřh ÚP musí vytvořit koncepci OZE (obnovitelné zdroje energie), s přihlédnutím na kvalitu krajiny, ale i požadavkŕm PŔR.

i) POŔADAVKY NA KONCEPCI USPOŘADÁNÍ KRAJINY

Postupně kroky při zpracovāvni změny v oblasti krajiny:

- veškeré plochy budou prověřeny s ohledem na stav ŕzemní podle stavu v KN
- zpracovatel prověří vyřhodnocení veškerých podnikŕŕ, zejména:
 - a) požadavky a ŕdaje z ŔSK (eroze, biotopy, zvláště chrānĕnĕ druhy atd.)
 - b) podniky erozivních pŕd a ploch z BPEJ a evidence LPI
- zpracovatel doplní vlastnĕ prŕzkum krajiny s ohledem na její dlouhodobě využívanĕ a zejména zemědělsky i rekreační potenciāl
- bude prověřena prostupnost krajinou a navrženav do ploch zmĕn v krajini, případně jen stabilizovāvna podle KN
- budou prověřeny veškeré plochy vzrostlé zelenĕ na plochāch ZPF, v případě požadavku na stabilizaci budou zatřzeny do ploch zmĕn v krajini
- bude prověřena krajina i z hlediska regulace ploch, do textové čāsti bude zapracovāvna regulace OZE s odkazem na plochy RZV podle standardu ÚP
- budou prověřeny plochy nivních pŕd, případně je lze zatřdit do ploch prŕrodních

j) POŔADAVKY NA VYMEZENĚ PLOCH A KORIDORŔ ŔZEMNĚCH REZERV

Požadavek mŕže vplynout z prověření jednotlivých ploch dle bodu f)

k) POŔADAVKY NA PROVĚŘENĚ VYMEZENĚ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVĚB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENĚ, ASANACĚ A STAVĚB A OPATŘENĚ K ZAJIŠŦOVÁNĚ OBRAVY A BEZPEČNOSTI STĀTU

Ve fāzi P+R není konkrĕtnĕ požadavek nad řamec požadavkŕ prāvniĕh pŕedpĕsŕ (plochy k založenĕ ŔSES apod.). Zpracovatel tak prověří zejména plochy k vymezení veřejných prostranstvĕ, prostupnost sídel i krajiny, případně další požadavky na veřejnou infrastrukturu.

l) POŔADAVKY NA PROVĚŘENĚ VYMEZENĚ PLOCH A KORIDORŔ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNĚ O ZMĕNĀCH V ŔZEMĚI PODMĚNĚNO VYDÁNĚM REGULACNĚHO PLĀNU, ZPRACOVÁNĚM ŔZEMNĚ STUDIE, PLĀNOVACĚ SMLOUVOU NEBO PODMĚNĚNO REALIZACĚ ARCHITEKTONICKĚ NEBO URBANISTICKĚ SOUTĚŔE

S ohledem na stāvající infrastrukturu lze předpokládāt požadavek obce na podmĕnĕni většĕh rozvojových lokalit plānovací smlouvou, min. na vybudovāvni technickĕ a dopravnĕ infrastruktury. Ve fāzi P+R ale není konkrĕtnĕ požadavek, lze řešit podmĕnkami v podobnosti regulačního plānu, viz bod o).

m) POŔADAVKY NA ZPRACOVÁNĚ VARIANT ŘEŠENĚI

Na zākladĕ doplnujících P+R není dŕvod řešit novŕ ŔP ve variantāch. Ŕzemĕ je stabilnĕ, rŕst byl na zākladĕ pŕechodných ustanovenĕ stavĕbnĕho zāk. 183/2006 SB. a na zākladĕ vymezení zastavĕnĕho ŕzemĕ relativně koordinovāvna a regulovāvna.

n) POŔADAVKY NA ZPRACOVÁNĚ ŔZEMNĚHO PLĀNU S PRVKY REGULACNĚHO PLĀNU

Na zākladĕ doplnujících prŕzkumŕŕ je doporučeno porřdit ŕzemnĕ plān s prvky regulačního plānu. Dŕvodem je zejména:

- kvalita zāstavby (i novodobĕ) bez vřazných excessŕ
- nutnāv ochrana a požadavky na využitĕi a zadrŕovāvni vody v krajini, zejména v oblasti hospodāření vodou v zastavĕnĕm ŕzemĕi a zastavĕtelných plochāch
- na druhou stranu je díky blízkosti Prahy a dalšĕh dominantních pracovištnĕh center rŕst tlaku na nadmĕrnĕ využitĕi ploch např. vícebytovými rodinnými domy, které mĕni strukturu zāstavby, ale jsou zejména vřazně špatným prvkem v soudržnosti obyvatele

o) VYHODNOCENĚ ŔČELNĚHO VYUŽĚTĚI ZASTAVĖNĚHO ŔZEMĚI A VYHODNOCENĚI POTŘEBY VYMEZENĚI ZASTAVĖTELNÝCH PLOCH

Vŕvoj počtu obyvatele obce (zdroj ŔSŔ):

Obec		Sčĕtānĕ v roce												
SO ORP	Řĕčāny	544	509	473	458	375	387	352	300	301	466	507	576	600
1869	31686	34215	35010	39756	39876	38115	38936	37598	40107	56983	60107	72485	77258	
										trāvly	pobyt	pobyt	registrovāvny pobyt	obvĕky pobyt
										2001	2011		2021	

Na zākladĕ vřse uvedenĕ tabulky je znatelnŕ zāsadnĕ rozvoj obce, zejména v období mezi r. 1991 a 2011, další nārŕst je rovnĕž velmi dynamickŕ, ale již ne tolik. Mezi r. 2021 a 2025 došlo k drobnĕmu ŕbŕtku, zāstavenĕi rŕstu je dāno i zmĕnou v pŕechodných ustanovenĕh stavĕbnĕho zākona a absenci ŔP.

Z hlediska čtŕvĕtelĕho vyřhodnocovāvni ŔP lze charakterizovat rŕst: 2011 – 2021 – nārŕst dvakrát cca o 8 a 8%, v dobĕ moznĕho rŕstu byl tedy bĕžnŕ nārŕst o 8% (identickŕ i v období 2001 – 2011). V současnĕ dobĕ māv obec dokončĕnou ŔOV s kapacitou 650ĔO, stāvající využitĕi je 71%, volnāv kapacita je tedy cca. 188ĔO. Vzhledem ke snižovāvni spotřeby vody lze kapacitŕu ŕmĕrnĕ navŕšovāt, ale to není cílem obce.

Obec māv tedy nĕkolik zākladnĕh pŕedpokladŕ rŕstu:

- kompletnĕi zāsĕovāvni vodovodem a kanalizaci
- rezerva v kapacitĕ ŔOV
- dostupnost dopravnĕ, prĕtom vlastnĕi obec není dopravou zatřzenav praktickŕ vŕbec
- kvalitnĕi krajina a životnĕi prostŕedĕi bez limitŕ ochrany, ale zāroven s vysokou hodnotou
- umĕstĕnĕi v OB1
- dynamickŕ stāvající rŕst
- vhodnĕe plochy pro rozvoj

V případě dvou období vyřhodnocení ŔP lze tedy i nadāle předpokládāt postŕpnŕ rŕst obce až do max. kapacity, kterou lze odhadnout s ohledem na kapacitŕu ŔOV na max. 150 osob. (pozn. ne vřechny plochy jsou pŕĕpojeny na ŔOV Zvānovice, čāst ŕzemĕi spādaje do rozšĕřenĕ ŔOV Struhavay, z hlediska zāmĕrŕ jsou to plochy 13 – 15), dāle je

nutná rezervní kapacita ČOV a také nutnost vyřízení, případně přepojení rekreační lokality východně ve Zvánovicích).
 V obci bylo 183 obydlených rodinných domů (SLBD 2021, jen od dubna r. 2025 byly zapsány 4 další RD), obloženost jednoho RD je tedy cca 3,2, což je údaj výrazně nadprůměrný. V případě započtení veškerých domů dle SLBD (225 RD) je tedy údaj již 2,6, což odpovídá průměru ve středoevropském kraji. Lze předpokládat, že se jedná o započtení i některých rekreačních staveb s trvalým pobytém osob.

Z výše uvedených kapacit lze tedy dovodit reálnou, nebo spíše hraniční, kapacitu území:

- a) z hlediska kapacity ČOV je možný rozvoj až o 100 EO (teoreticky až 150, rezerva 50EO je ale pro rekreační část území)
- b) při běžné obloženosti bytu není důvod vymezovat plochy k rozestěhování se
- c) stávající vymezené plochy v návaznosti na zastavěné území mají kapacitu cca 25RD
- d) celková kapacita ploch k prověření je cca 79RD

Při běžném růstu o 8% lze předpokládat možný nárůst až o 48 obyvatel za 4 roky, při obloženosti 2,6 se jedná o vymezení ploch pro cca 18RD, ve dvou obdobích (8 let celkem) tedy do kapacity 36RD.
Při úrovni 36RD se jedná o cca 90 – 100 obyvatel, což je ale mezní kapacita území.

Některé plochy ale nemusí být využity ihned, některé mohou být pouze spekulativní bez přímé investice a zástavby. **Pro potřeby dynamického vývoje území (a případně změny ÚP po 5 letech) by návrh neměl překročit kapacitu cca 30RD.** Při rostoucí potřebě lze potřebu přehodnotit podle potřeb, právě v cyklu po 4 letech. Navrhovaná kapacita území pro 30RD je tedy odpovídající cca do 80 nových obyvatel.

Seznam příloh, jednotně měřítko 1:11500:

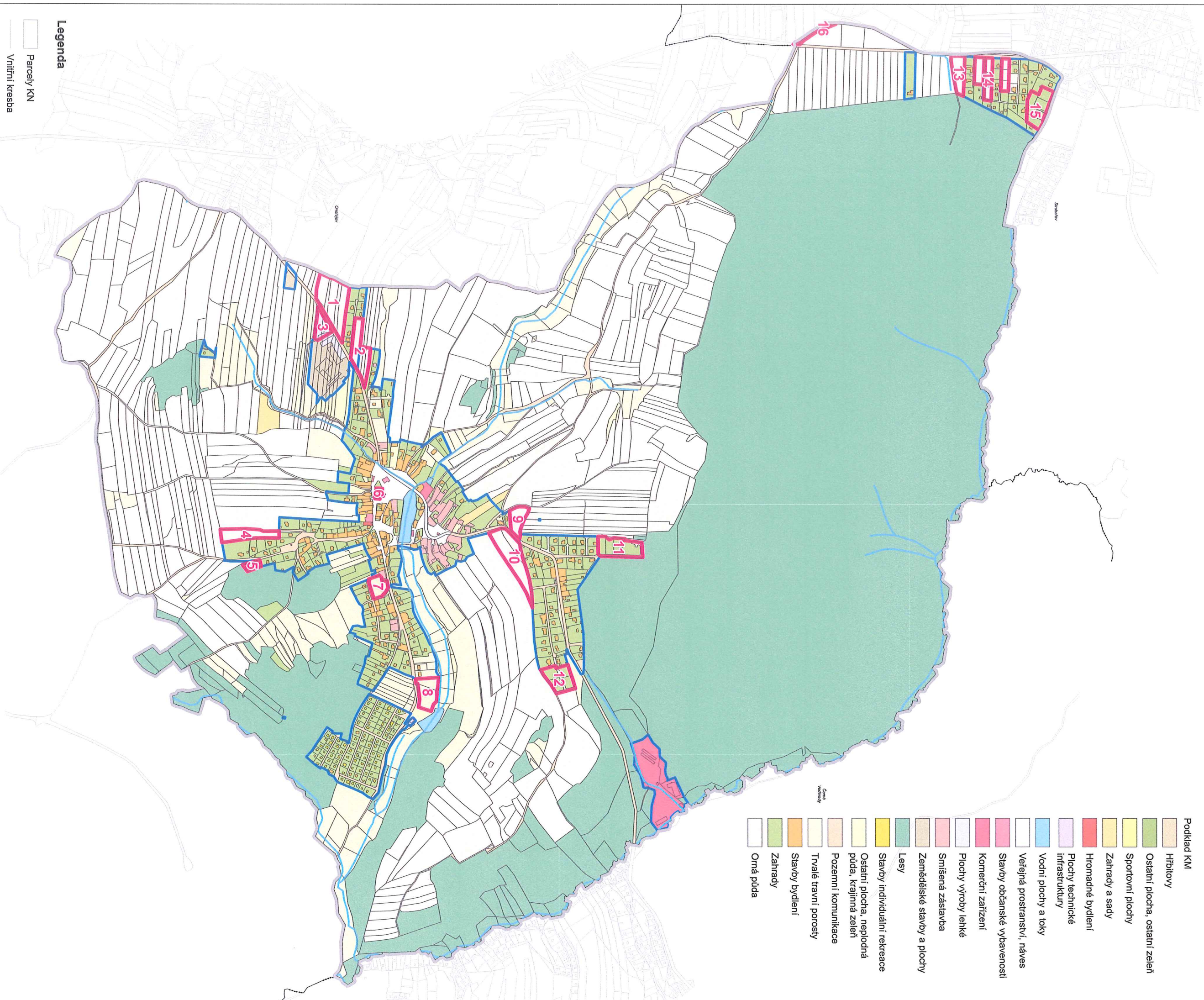
- 1 Zastavěné území a plochy k prověření na pozadí katastrální mapy
- 2 ZÚR, ÚSES
- 3 Limity ZPF a PUPFL, ochrana životního prostředí
- 4 VTI - veřejná technická infrastruktura
- 5 VDI - veřejná technická infrastruktura a ostatní údaje o území
- 6 Řešené území na pozadí leteckého snímku

Zpracovatel:

Ing.arch. Tomáš Růsse
 září 2025



- Podklad KM
- Hřbitovy
 - Ostatní plocha, ostatní zelen
 - Sportovní plochy
 - Zahrady a sady
 - Hromadné bydlení
 - Plochy technické infrastruktury
 - Vodní plochy a toky
 - Veřejná prostranství, návěs
 - Stavby občanské vybavenosti
 - Komerční zařízení
 - Plochy výroby lehké
 - Smíšená zástavba
 - Zemědělské stavby a plochy
 - Lesy
 - Stavby individuální rekreace
 - Ostatní plocha, neplodná půda, krajinná zelen
 - Pozemní komunikace
 - Trvale travní porosty
 - Stavby bydlení
 - Zahrady
 - Omá půda



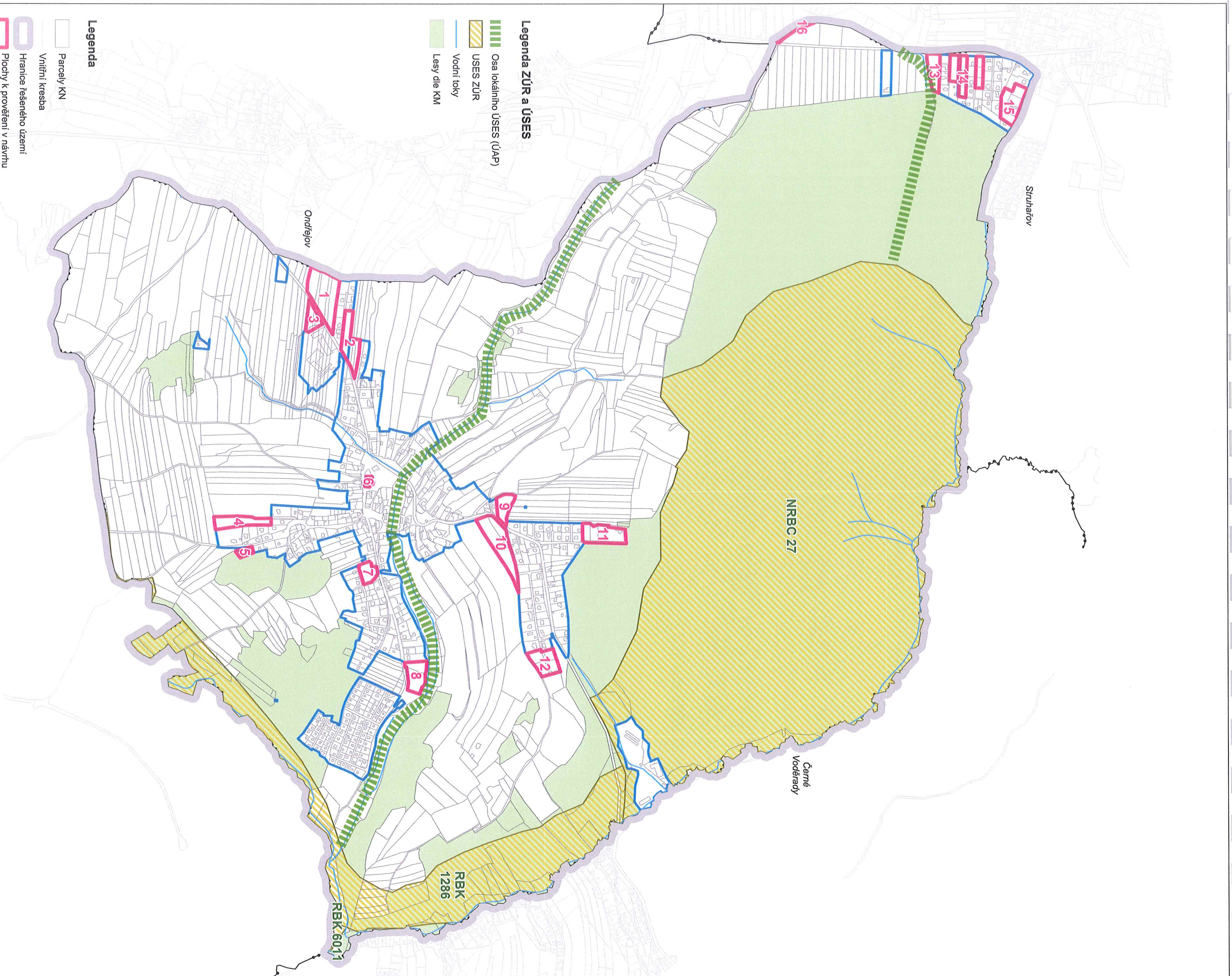
- Legenda
- Parcely KN
 - Vnitřní kresba
 - Hranice řešeného území
 - Plochy k prověření v návrhu Úp
 - Zastavěné území (vymezené samostatným postupem)

ÚZEMNÍ PLÁN ZVÁNOVICE - DOPLŇUJÍCÍ P+R

Zastavěné území
a plochy k prověření
na pozadí katastrální mapy

M 1:11500





- Legenda ZÚR a ÚSES**
- Osa lokálního ÚSES (ÚAP)
 - ÚSES ZÚR
 - Vodní toky
 - Lesy dle KM

- Legenda**
- Parcely KN
 - Vnitřní kresba
 - Hranice řešeného území
 - Plochy k prověření v návrhu ÚP
 - Zastavěné území (vymezené samostatným postupem)
 - Vodní toky
 - Lesy dle KM

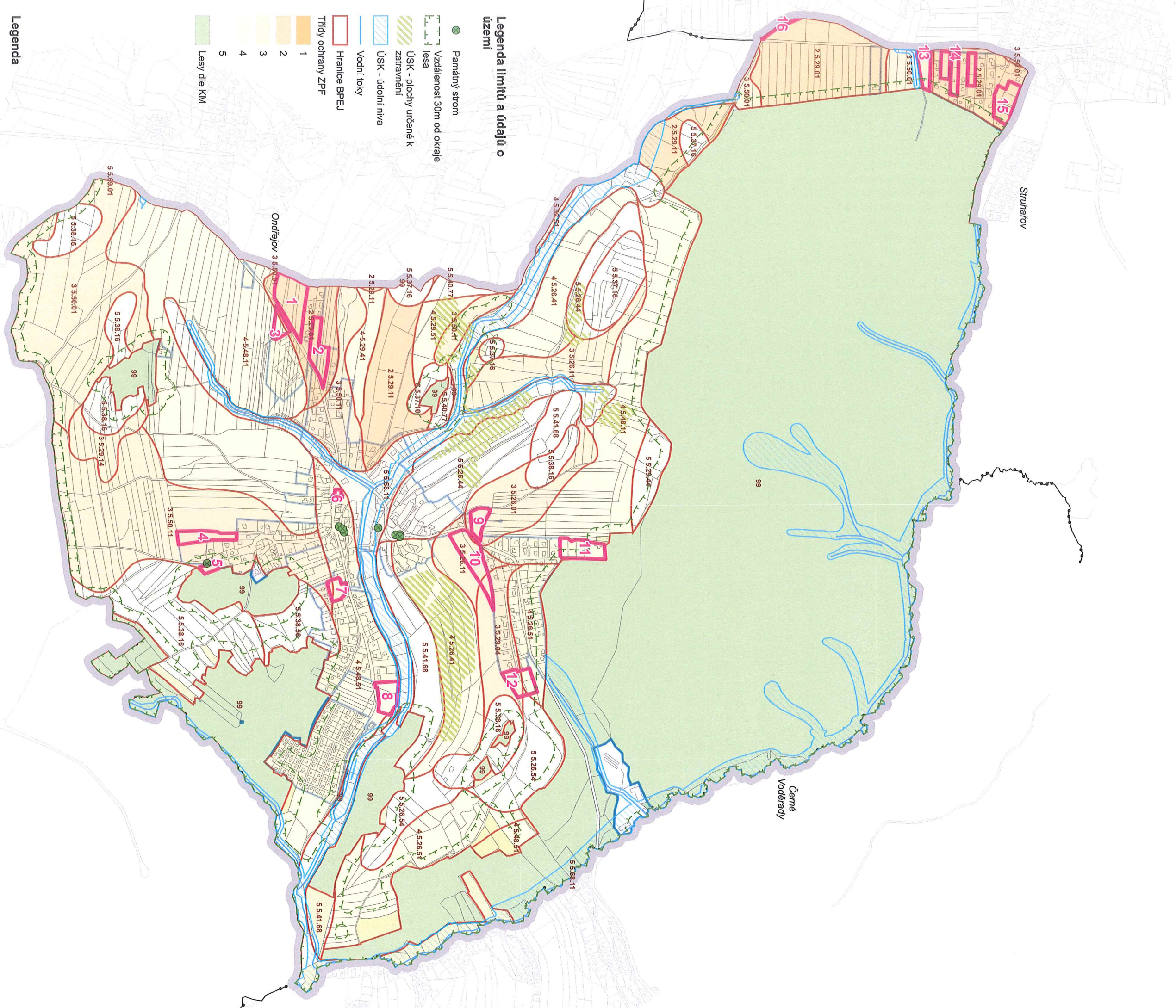
ZÚR:
 - celé řešené území je součástí
 rozvojové oblasti republikové úrovně OB1
 - celé řešené území je zařazeno do kvality
 krajiny H15: krajina výrazných přírodních a kulturních hodnot

ÚZEMNÍ PLÁN ZVÁNOVICE - DOPLŇUJÍCÍ P+R

ZÚR, ÚSES

- Legenda**
- Parcely KN
 - Vnitřní kresba
 - Hranice řešeného území
 - Plochy k prověření v návrhu ÚP
 - Zastavěné území (vymezené samostatným postupem)

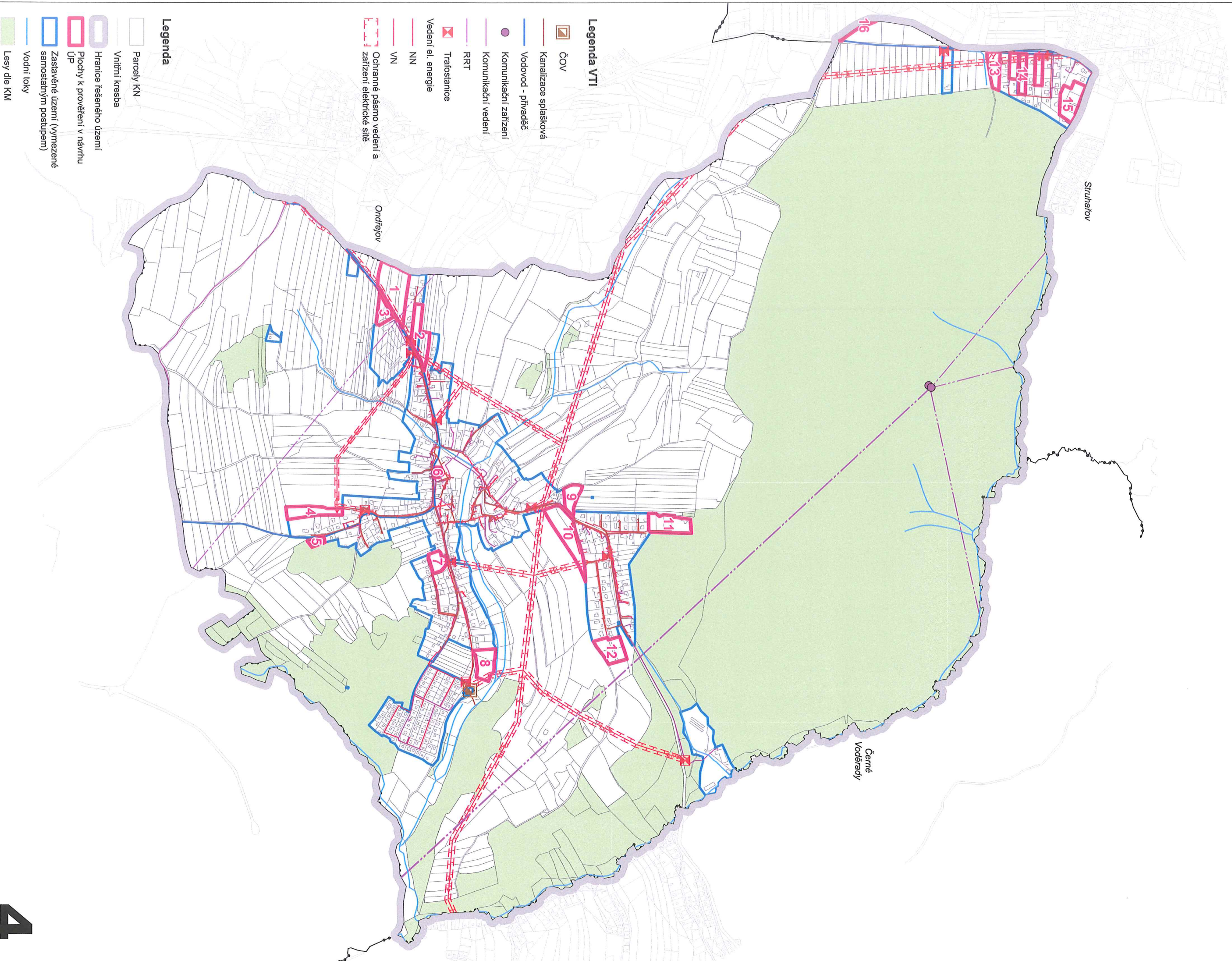
- Legenda limitů a údajů o území**
- Památný strom
 - Vzdálenost 30m od okraje lesa
 - ÚSK - plochy určené k zatravnění
 - ÚSK - údolní nížina
 - Vodní toky
 - Hranice BPEJ
 - Třídy ochrany ZPF
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - Lesy dle KM



ÚZEMNÍ PLÁN ZVÁNOVICE - DOPLŇJÍCÍ P+R

Limity ZPF a PUPFL,
ochrana životního prostředí

M 1:11500



Legenda VTI

- ČOV
- Kanalizace splašková
- Vodovod - přiváděč
- Komunikační zařízení
- Komunikační vedení
- RRT
- Trafostanice
- Vedení el. energie
- NN
- VN
- Ochranné pásmo vedení a zařízení elektrické sítě

Legenda

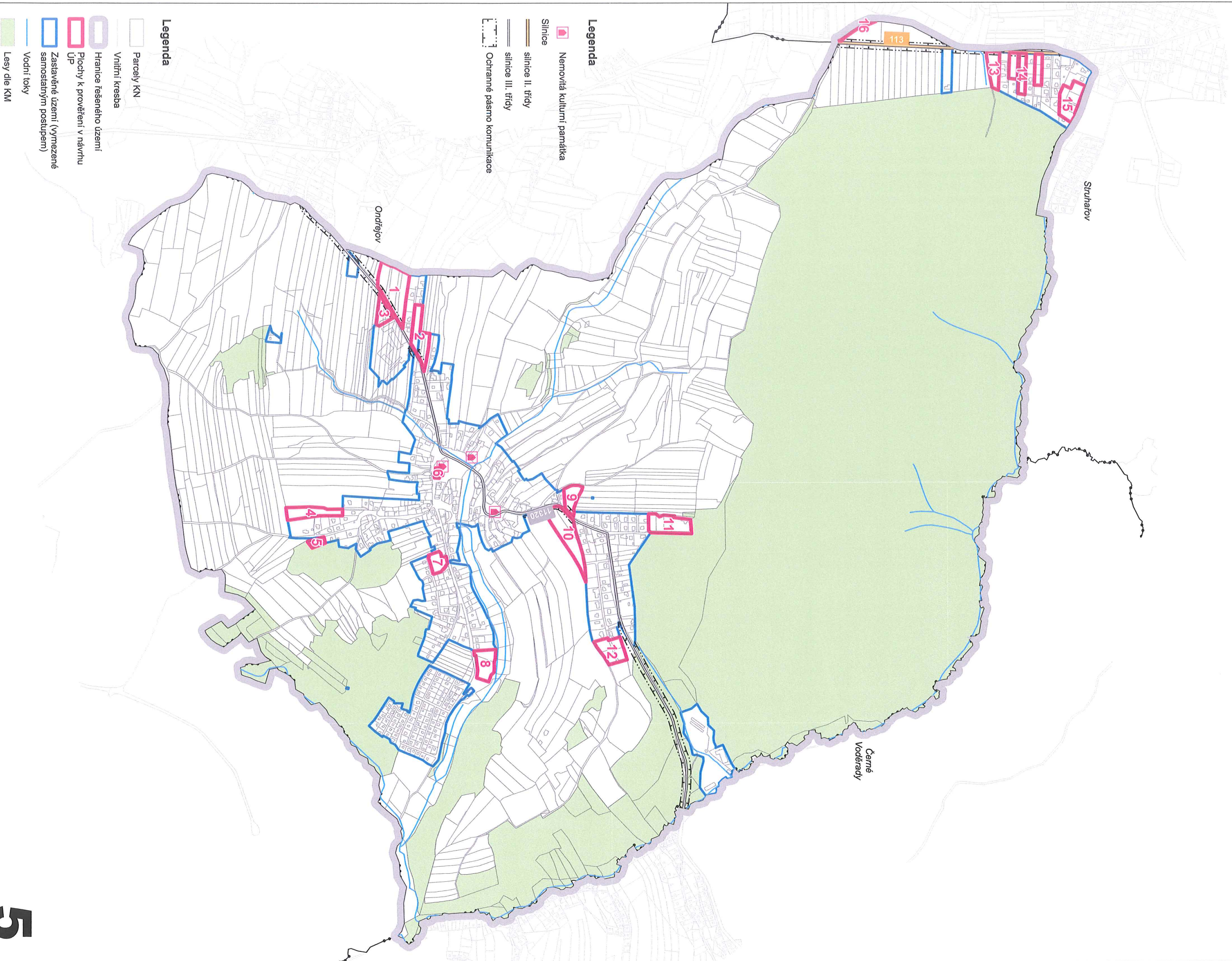
- Parceley KN
- Vnitřní kresba
- Hranice řešeného území
- Plochy k prověření v návrhu ÚP
- Zastavěné území (vymezené samostatným postupem)
- Vodní toky
- Lesy dle KM

ÚZEMNÍ PLÁN ZVÁNOVICE - DOPLŇUJÍCÍ P+R

VTI - veřejná technická infrastruktura

M 1:11500





Legenda

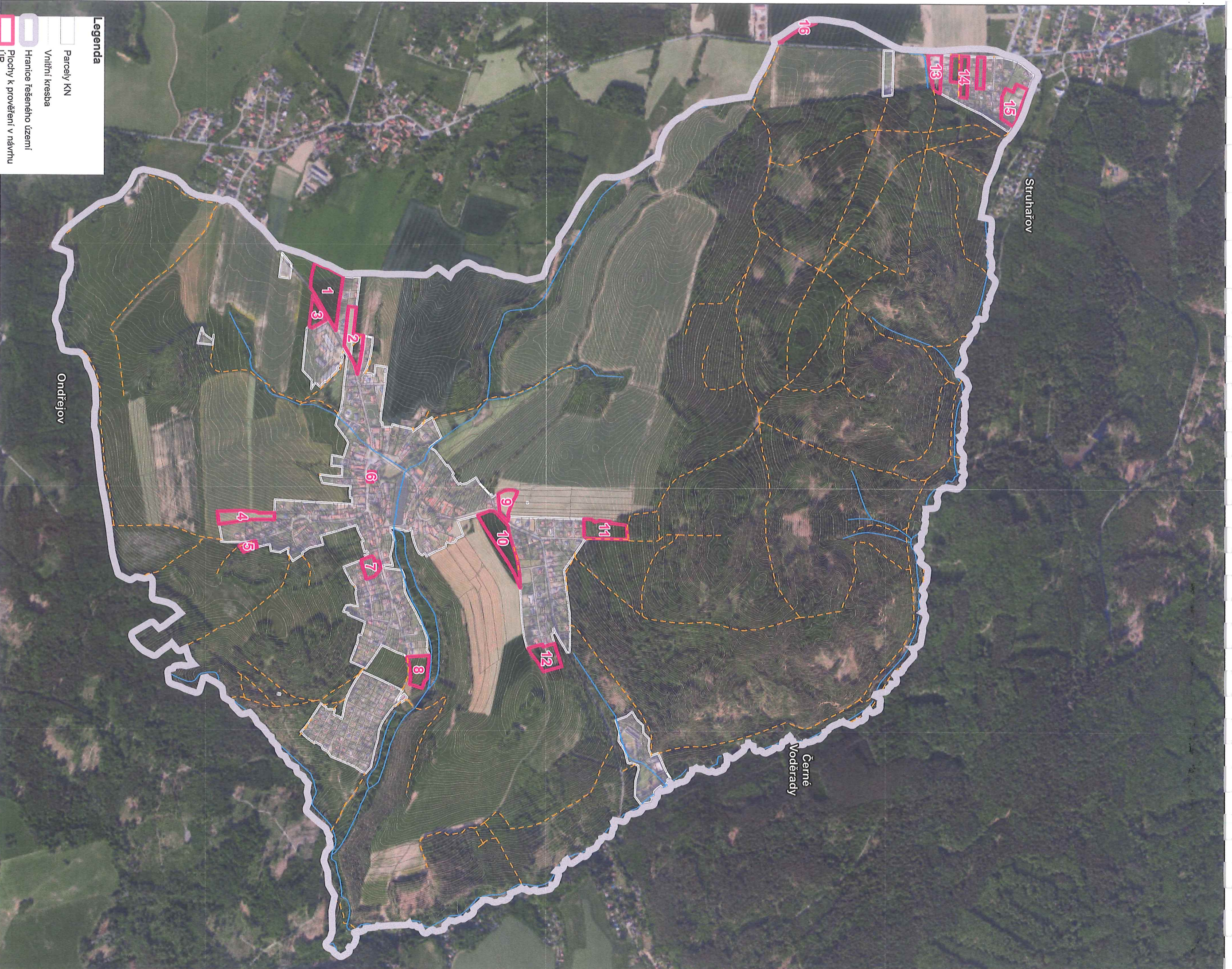
- Nemovité kulturní památka
- silnice
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- Ochranné pásmo komunikace

Legenda

- Parcely KN
- Vnitřní kresba
- Hranice řešeného území
- Plochy k prověření v návrhu ÚP
- Zastavěné území (vymezené samostatným postupem)
- Vodní toky
- Lesy dle KM

ÚZEMNÍ PLÁN ZVÁNOVICE - DOPLŇUJÍCÍ P+R

VDI - veřejná technická infrastruktura
a ostatní údaje o území



Legenda

- Parcely KN
- Vnitřní kresba
- Hranice řešeného území
- Plochy k prověření v návrhu ÚP
- Zastavěné území (vymezené samostatným postupem)
- Vodní toky
- Prostupnost území

ÚZEMNÍ PLÁN ZVÁNOVICE - DOPLŇUJÍCÍ P+R

Řešené území na pozadí leteckého snímku

M 1:11500

