



Obecní úřad Zvánovice

Růžové nám. 158, 251 65 Zvánovice, IČO: 00241075

tel.: 777 862 792 | e-mail: info@obeczvanovice.cz | IDDS: c2jakzm
www.obeczvanovice.cz | facebook.com/zvanovice

Číslo jednací: OUZ/738/2026

Ve Zvánovicích dne

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Obecní úřad Zvánovice v souladu s § 26 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

Zástupce pořizovatele: Zdeňka Klenorová na základě potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje

Etapu: Návrh zadání zpracovaný v rozsahu přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Určený zastupitel: Ing. Jiří Dvořák

Obsah a struktura zadání územního plánu:

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

Základní koncepci rozvoje obce je třeba založit na jejích níže uvedených nesporných výhodách a hodnotách území, kterými jsou:

- Poloha obce v systému osídlení nacházející se v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 vymezené v Politice územního rozvoje ČR závazné od 1. 3. 2025 (dále jen PÚR) a zpřesněné v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR). Obec leží v dosahu sjezdu z dálnice D1 s dobrou dostupností do Prahy, tak i do Kutné Hory a Kolína, do Říčana, které jsou obcí s pověřeným obecním úřadem, ale rovněž společně s dobře dopravně dostupným městem Benešov, která je obcí s vyšší občanskou vybaveností a zdrojem pracovních příležitostí.
- Stabilizovaná převážně obytná funkce obce v kvalitním přírodním prostředí; dobře čitelná historická struktura návsi s rybníkem, dnes již výrazně více zastavěná a poměrně hustá síť turistických tras i cyklotras využívaných zejména pro krátkodobou rekreaci místních občanů.
- Příznivý demografický vývoj obce doložený v Doplnujících průzkumech a rozborech růstem počtu obyvatel je legitimním předpokladem pro to, aby celková urbanistická koncepce rozvoje obce byla postavena především na vytvoření kvalitního obytného prostředí, kdy jako hlavní cíl rozvoje obce bude prověřena možnost vymezení nabídky ploch pro bydlení umožňující v rámci regulativů nastavených v návrhu ÚP spojení s podnikáním v terciální sféře a doplněné o regulativy připouštějící umístění drobné výroby a výrobních služeb nepřekračujících hygienické limity.
- Dochovaná krajina vysoce kvalitní zemědělská krajina s velkým podílem lesů, údolních niv i krajinné zeleně.



Obecní úřad Zvánovice

Růžové nám. 158, 251 65 Zvánovice, IČO: 00241075

tel.: 777 862 792 | e-mail: info@obeczvanovice.cz | IDDS: c2jakzm

www.obeczvanovice.cz | facebook.com/zvanovice

Obecně bude návrh plošného a prostorového uspořádání ploch vycházet z níže uvedených podmínek a požadavků:

- Z celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v PÚR, které budou návrhem ve správním území obce dotčeny, zejména:
 - (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje...
 - (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňování jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území...
 - (20) Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do nejméně konfliktních lokalit...respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu...
 - (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny...
- Ze skutečnosti, že území obcí z ORP Říčany je v PÚR součástí vymezených specifických oblastí SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
- V případě naplnění podmínek nezbytných pro řešení dané problematiky v době zpracování návrhu územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD), rovněž i ze skutečnosti, že obec je v PÚR součástí vymezených specifických oblastí 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 dále Specifické oblasti SOB11, 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.



Obecní úřad Zvánovice

Růžové nám. 158, 251 65 Zvánovice, IČO: 00241075

tel.: 777 862 792 | e-mail: info@obeczvanovice.cz | IDDS: c2jakzm
www.obeczvanovice.cz | facebook.com/zvanovice

- Z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje uvedených v ZÚR, které budou návrhem ve správním území obce dotčeny.
- Ze skutečnosti, že ZÚR v rámci kapitoly „Stanovení cílových kvalit krajiny včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení“, zařazují území obce Zvánovice do krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H). ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) b) c) d) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel; chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně; minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou; chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

b) Požadavky na urbanistickou koncepci

Při návrzích řešení celkové urbanistické koncepce rozvoje obce se zaměřit především na řešení těchto požadavků:

- Ochrany národních kulturních památek:
 - kaple sv. J. Nepomuckého, rejstř. č.ÚSKP 25898/2-2206;
 - kamenný kříž, rejstř. č.ÚSKP 25753/2-4165;
 - venkovský dům č.p. 5 rejstř. č.ÚSKP 21167/2-4164.
- Při stanovení charakteru sídla návěsného typu, ideálně v členění: historická zástavba, novodobá zástavba a rekreační oblast, provést návrhy na doplnění výstavby v nových zastavitelných plochách typickou ulicovou zástavbou, s přihlédnutím k novodobým enklávám.
- Jako nové zastavitelné plochy prioritně prověřovat plochy pro bydlení přímo navazující na již zastavěné území a stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, kterou lze doplnit novými návrhy, přičemž preferovány budou plochy uvnitř zastavěného území.
- Prověření návrhů na vymezení níže uvedených ploch, jejichž číslování koresponduje s příloženým výkresem z Doplnujících P+R:
 - plocha pro bydlení na příjezdu do obce označená číslem 1,
 - plocha pro bydlení na příjezdu do obce v proluce mezi zastavěným územím označená číslem 2,
 - plocha pro rozšíření stávajícího výrobního areálu na příjezdu do obce označená číslem 3,
 - plochy pro bydlení jižně od obce označené čísly 4 a 5,
 - změna stavby občanské vybavenosti veřejné na občanskou vybavenost komerční, případně i stavbu pro bydlení nebo jinou obecní funkci
 - plocha pro bydlení ve střední části obce označená číslem 7,
 - plocha pro bydlení v proluce na východní okraji obce označená číslem 8,



Obecní úřad Zvánovice

Růžové nám. 158, 251 65 Zvánovice, IČO: 00241075

tel.: 777 862 792 | e-mail: info@obeczvanovice.cz | IDDS: c2jakzm
www.obeczvanovice.cz | facebook.com/zvanovice

- plochy pro bydlení po obou stranách ulice Voděradská označené čísly 9 a 10 propojující zastavěné území obce,
 - plocha pro bydlení na okraji zastavěného území SV od obce,
 - plocha pro bydlení na okraji zastavěného území s již připravenými oddělenými parcelami pro pozemní komunikaci včetně obratiště a pro parcely k výstavbě RD označená číslem 12,
 - plochy pro bydlení v prolukách mezi zastavěným územím v lokalitě „U Struhařova“ označené čísly 13, 14 a 15,
- prověření návrhu na zajištění prostupnosti na sousední katastr obce Struhařov označený číslem 16.

c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn:

V návrhu územního plánu budou respektovány:

- Nadřazené systémy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy, a to včetně ochranných pásem.
- Nadřazené systémy technické infrastruktury – energetika (vedení VN a VVN včetně trafostanic), vodovodní síť včetně vodovodního přivaděče, kanalizační síť včetně ČOV, vedení radioreléových tras; to vše včetně ochranných, popřípadě bezpečnostních pásem.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

- Z hlediska veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 stavebního zákona bude v návrhu ÚPD dále navržena plocha pro umístění občanského vybavení sloužícího ve veřejném zájmu pro sport a rekreaci (hřiště).

Obecné požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

- Stávající rozsah veřejné dopravní i technické infrastruktury je vyhovující (obec má vodovod i splaškovou kanalizaci s ČOV), návrh ÚPD tak prověří rozvojové kapacity s ohledem na stávající síť. V případě potřeby lze vymezit plochy pro její rozvoj. Základní koncepce ale zůstane zachována.
- Plynofikace obce se v tuto chvíli nepředpokládá, ÚP by ji ale neměl vylučovat.
- Návrh ÚP musí vytvořit koncepci OZE (obnovitelné zdroje energie), s přihlédnutím na kvalitu krajiny, ale i k požadavkům vyplývajícím z PÚR.

Obecně bude územní plán bude při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů, které bude respektovat (Poznámka: Limity veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole c.):

- Nadregionální a regionální ÚSES vymezený v ZÚR,



Obecní úřad Zvánovice

Růžové nám. 158, 251 65 Zvánovice, IČO: 00241075

tel.: 777 862 792 | e-mail: info@obeczvanovice.cz | IDDS: c2jakzm
www.obeczvanovice.cz | facebook.com/zvanovice

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy),
- vzdálenost 30 m od lesa,
- památné stromy.

V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny návrh územního plánu obecně prověří a na základě výsledků prověření navrhne:

- Komplexní řešení územního systému ekologické stability (ÚSES):
 - vycházející z požadavků ZÚR, které v tabulkové části podle článků (191a) a (191b) vymezují na správních území obce nadregionální biocentrum NC 27 Voděradské bučiny a regionální biokoridor RK 1289 Voděradské bučiny – Ostrá skála probíhající po JV hranici správního území;
 - a doplněné prvky ÚSES na lokální úrovni.
- Za účelem zlepšení prostupnosti krajiny obnovu a případné další doplnění cestní sítě (viz. již výše uvedený návrh na zajištění prostupnosti na sousední katastr obce Struhařov), včetně doplnění doprovodné zeleně podél těchto cest. Návrhy na zlepšení prostupnosti krajiny a obnovu cestní sítě a jejich případné využívání pro turistiku, cykloturistiku, které jsou v souladu s naplňováním priorit územního plánování a zároveň příležitostí pro zlepšení rekreačního využívání území.
- Plochy, ve kterých bude vhodné vyloučit umístování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 stavebního zákona.

d) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanačních a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Z kapitoly G.8 ZÚR, článku (237) vyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných opatření pro nefunkční biocentra a biokoridory (případně jejich části) u nadregionálního biocentra NC 27 Voděradské bučiny a regionálních biokoridorů RK 1286 Voděradské bučiny – Ostrá skála a RK 6011 označený jako VPO RK 1286-NK65.

Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit omezení vlastnických práv budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Případné požadavky na zajišťování obrany a bezpečnosti státu budou do této kapitoly doplněny na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR vydaného v rámci projednání návrhu zadání ÚPD.

a) 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 se v návrhu zadání nestanovují, případné požadavky, které by v návrhu ÚPD mohly být zohledněny budou vycházet z rozsahu vymezení zastavitelných ploch provedeným v průběhu prací na zpracování návrhu ÚPD, kde u větších rozvojových lokalit lze předpokládat stanovení požadavku na uzavření plánovací smlouvy.



Obecní úřad Zvánovice

Růžové nám. 158, 251 65 Zvánovice, IČO: 00241075

tel.: 777 862 792 | e-mail: info@obeczvanovice.cz | IDDS: c2jakzm
www.obeczvanovice.cz | facebook.com/zvanovice

- e) **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv** se v návrhu zadání nestanovují.
- f) **Požadavky na zpracování variant řešení** se v návrhu zadání nestanovují.
- g) **Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu** se v návrhu ÚPD s ohledem na dochovanou kvalitu historické části sídla i kvalitu zástavby předpokládá stanovit tak, aby díky dojezdové blízkosti Prahy a dalších pracovně dominantních center na správním území obce nedošlo k využívání zastavitelných ploch nevhodnými např. vícebytovými rodinnými domy, které by měly potenciál změnit dosavadní dochovanou strukturu zástavby.

h) **Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Informace o stanoviscích dotčených orgánů s případnými požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání ÚPD předkládané zastupitelstvu obce ke schválení doplněna na základě výsledků projednání návrhu zadání.

Na správním území obce se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Nejbližší EVL NATURA 2000 jsou Voděradské bučiny CZ0210027. Důvodem vyhlášení této EVL je ochrana stojatých vod nížinného až subalpínského stupně kontinentální a alpínské oblasti a horských poloh a jiných oblastí a hodnotného území s velkou rozlohou přírodě blízkých lesních bukových porostů. Jedná se o rozsáhlý lesní komplex starých bukových porostů, který slouží jako útočiště podhorských až horských typů rostlin, hub i živočichů. Voděradské bučiny jsou jednou z mykologicky velmi významných území v širším okolí Prahy, jako na jediném místě ve střední Evropě zde roste parohatka směšná (*Elaphocephala iocularis*) nebo pouze zde se vyskytující houba čepičatka (*Galerina pallida*). Území je neméně bohaté zoologicky, významný je hojný výskyt půdních živočichů a bohatá je i fauna lesních motýlů. Z obojživelníků se zde vyskytují mlok skvrnitý (*Salamandra salamandra*) a rosnička zelená (*Hyla arborea*). S ohledem na výše uvedené skutečnosti je zřejmé, že žádný z nově navrhovaných záměrů územního plánu nebude umístován v předmětech ochrany EVL CZ NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, a to ani v jejich bezprostředním kontaktu, a proto pořizovatel očekává vyloučení významného vlivu na NATURU.

Vzhledem k obsahu a charakteru prověřovaných dílčích změn není požadováno zpracování variantního řešení koncepce. Lze konstatovat, že jednotlivé dílčí změny svým charakterem ani plošným rozsahem rámcem pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nezakládají. Je navrhováno prověřit plochy, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné, ani se nepředpokládají významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí a lze proto očekávat, že zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví bude, na základě zpracovaného návrhu ÚPD, možné prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.



Obecní úřad Zvánovice

Růžové nám. 158, 251 65 Zvánovice, IČO: 00241075

tel.: 777 862 792 | e-mail: info@obeczvanovice.cz | IDDS: c2jakzm
www.obeczvanovice.cz | facebook.com/zvanovice

i) Požadavky na rozsah zpracování a uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

- Obsahový standard návrhu územního plánu Zvánovice včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování ÚPD v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 17/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh změny odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh územního plánu Zvánovice upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě a úplného znění po změně včetně digitální podoby změny a úplného znění po změně včetně dat změny a úplného znění ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.

Petr Jindra
starosta obce