



Zpráva o uplatňování územního plánu **ZVOLE**

Zpráva o uplatňování územního plánu Zvole je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **za období ode dne 20. června 2019**, kdy byla schválena předchozí Zpráva o uplatňování ÚP Zvole Zastupitelstvem obce Zvole.

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání
říjen 2025

Předkládá pořizovatel:
Obecní úřad Zvole
J. Štulíka 56, 252 45 Zvole

Ing. Miroslav Stoklasa
starosta obce

O B S A H Z P R Á V Y

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Zvole	3
2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	5
4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	7
6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	7
NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZVOLE	
v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:	8
6.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.	8
6.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.	8
6.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.	8
6.4. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.....	9
6.5. Požadavky na rozvoj území obce.....	9
6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Zvole, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)	10
6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Zvole, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 3 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	10
7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	12
8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	13
9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Zvole	13

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Zvole

Obec Zvole má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Zvole** (dále také jen „**ÚP Zvole**“), vydaný dne 26. září 2014 jako opatření obecné povahy č. 1/2014/OOP Zastupitelstva obce Zvole a **účinný dne 11. října 2014**.

Ve sledovaném období byla pořízena Změna č. 1 ÚP Zvole, vydaná dne 17. dubna 2020 a **účinná od 4. května 2020**, a Změna č. 2 ÚP Zvole, vydaná dne 12. srpna 2022 a **účinná od 27. srpna 2022**.

Zpráva o uplatňování územního plánu Zvole (dále jen „**Zpráva**“) byla zpracována na základě § 107 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“).

Pořizovatelem Zprávy a změny č. 3 ÚP Zvole je v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona **Obecní úřad Zvole**, který získal **potvrzení** Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování, a krajského stavebního úřadu, č. j. 080400/2025/KUSK ze dne 10. června 2025 o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, prostřednictvím pracovníků společnosti PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislava Vicha a Bc. Ladislava Vicha, DiS., jako zástupců pořizovatele, oprávněných k výkonu územně plánovací činnosti podle § 53 stavebního zákona. Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, disponující osobami splňujícími předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona jako zástupci pořizovatele v souladu s § 50 až 53 stavebního zákona schválila Rada obce Zvole podle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona usnesením č. R5/1-2025 dne 7. dubna 2025.

2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Území obce Zvole je tvořeno katastrálním územím Zvole u Prahy, jehož výměra je 726,3987 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 370,8600 ha (51,05 % výměry)
- lesní pozemky 278,0600 ha (38,28 %)
- vodní plochy 1,9560 ha (0,27 %)
- zastavěné plochy 17,2605 ha a ostatní plochy 58,2622 ha (celkem 10,40 %)

Dle údajů ČSÚ k 1. lednu 2025 měla obec Zvole 1964 obyvatel.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a **vymezuje dvě plochy přestavby P1 a P2**.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy).

Územní plán obce vymezil **17 zastavitelných ploch a 4 plochy určené pro změny v krajině**.

Celkem činí zábor pro zastavitelné plochy a plochy změn v krajině **cca 30 ha**.

Mezi lety 2010 a 2025 došlo k nárůstu o přibližně 400 obyvatel. Očekává se, že do roku 2040 by se počet obyvatel mohl ustálit na přibližně 2500. **Vymezené stávající zastavitelné plochy pro bydlení jsou na tento nárůst připraveny s dostatečnou kapacitou.**

Územní plán **vymezuje plochy RP1a, RP1b a RP2** s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu.

Územní plán vymezuje **celkem 2 plochy US1 a US2 s podmínkou zpracování územní studie**. Územní studie byla pořízena a zaevidována pro obě plochy.

Územní plán nevymezuje žádné plochy, kde je rozhodování o změnách **podmínečně uzavřením dohody o parcelaci**.

Územní plán nevymezuje plochy **územních rezerv**.

Územní plán vymezuje **plochy veřejných prostranství**, jejichž součástí jsou plochy zahrnující veřejně přístupné plochy s upravenou zelení.

Územní plán stanovuje **koncept veřejné infrastruktury, koncept uspořádání krajiny**.

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšné stavby (VPS)** pro dopravní a technickou infrastrukturu a **veřejně prospěšná opatření (VPO)**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšné stavby**, pro která lze uplatnit předkupní právo (PP1 – areál základní školy).

Územní plán nevymezuje žádné stavby pro asanaci.

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území, **tzv. etapizaci**.

Z provedeného vyhodnocení ÚP je potřeba konstatovat zejména následující nedostatky a nutné aktualizace na současnou platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně**:

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- **Provedení konverze ÚP** podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;
- **Vypustit z ÚP požadavek na předkupní právo** dle § 327 odst. 2 stavebního zákona;
- Provéřit a případně **vypustit z ÚP podrobnosti**, které svým obsahem náležejí do navazující územně plánovací dokumentace nebo do rozhodnutí podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. V opačném případě prověřit pořízení změnu s **prvky regulačního plánu** podle § 82 odst. 3 stavebního zákona;
- Uvést **do souladu s platnou legislativou** výše zmiňovaná zadání regulačních plánů obsažená v dokumentaci ÚP a stanovit lhůtu nabytí jejich účinnosti.
- Dne 9. prosince 2019 byla schválena **Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice**. Provéřit případný dopad této schválené územní studie na území obce Zvole.

3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Černošice (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jsou průběžně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2024.

Určení problémů k řešení v ÚPD – požadavky na odstranění nebo omezení:
urbanistické závady

- nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo;

dopravní závady

- nedostatek parkovacích a odstavných stání;
- páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou – navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území;
- cyklotrasa vedená po stávající komunikaci – prověřit vedení cyklotrasy, která neodpovídá svými parametry a provedením;

hygienické závady

- znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace;

NEGATIVA

- nedostatečná kapacita vodovodu;
- vypouštění balastních vod do splaškové kanalizace;

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- velká část zemědělské půdy meliorovaná – problematické zaústění do obce ve východní části území (dochází k částečnému povrchovému rozlivu).

4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

PÚR ČR

Ve sledovaném období byla schválena vládou ČR Aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, změny č. 8 a č. 9 PÚR ČR.

Vydaný územní plán po změně č. 2 byl v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** (dále také PÚR ČR), ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5.

Řešené území obce Zvole je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností) a plochy dopravní infrastruktury – vodní doprava (VD2 – Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle PÚR ČR.

Soulad a případné dopady na ÚP Zvole Aktualizací č. 6, 7 a změnou č. 8 a č. 9 PÚR ČR se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

ÚRP ČR

Územně plánovací dokumentace České republiky, **Územní rozvojový plán České republiky (ÚRP ČR)**, vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. srpna 2024 v souladu s § 104 odst. 2 a ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy a účinnosti nabyt **dne 29. října 2024**. ÚRP ČR je jednou z nadřazených územně plánovacích dokumentací, která **zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Soulad a případné dopady na ÚP Zvole od nadřazené územně plánovací dokumentace **ÚRP ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

ZÚR Středočeského kraje

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje)**, byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. **4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla **dne 22. února 2012**.

Usnesením:

- č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 26. srpna 2015**,
- č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 4. září 2018**,
- usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. května 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 25. srpna 2022**,
- usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. září 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **6. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 3. listopadu 2022**,
- usnesením č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **3. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **10. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **11. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 4. ledna 2024**,
- usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **8. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 26. dubna 2024**,
- usnesením č. 040-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **9. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 26. listopadu 2024**,
- usnesením č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **12. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 12. dubna 2025**,
- usnesením č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **14. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 15. dubna 2025**,

- usnesením č. 039-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **15. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. června 2025**,
- usnesením č. 040-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **16. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. června 2025**.

Vydaný územní plán po změně č. 2 byl v souladu se **ZÚR Stč. kraje, ve znění aktualizace 1 a 2**.

Ve sledovaném období byla vydána **3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizace** ZÚR Stč. kraje.

Soulad a případné dopady na ÚP Zvole **3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizací** ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

Pro území obce Zvole ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- a) **koridor V15 – skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko** (Vestec – Hodkovice – Dolní Břežany – Zvole – Březová – Vrané nad Vltavou);
- b) **regionální biocentrum RC 1401** Zvolská Homole;
- c) **regionální biokoridor RK 1198** Zvolská Homole – Záhořanský důl;
- d) **regionální biokoridor RK 6021** Šance – Zvolská Homole.

5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Zvole zjištěny a nepředpokládají se.

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Zvole se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Zvole **vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu Zvole, a to změny č. 3 územního plánu Zvole** (dále také jen „**Změna č. 3**“). Proto je součástí Zprávy níže uvedený **návrh zadání změny č. 3 ÚP Zvole** podle § 107 odst. 3 stavebního zákona.

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZVOLE

v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:

6.1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.*

Nedostatky a nutné aktualizace na současně platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně č. 3:**

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- **Provedení konverze ÚP** podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;
- **Vypustit z ÚP požadavek na předkupní právo** dle § 327 odst. 2 stavebního zákona;
- Provéřít a případně **vypustit z ÚP podrobnosti**, které svým obsahem náležejí do navazující územně plánovací dokumentace nebo do rozhodnutí podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. V opačném případě prověřit pořízení změnu **s prvky regulačního plánu** podle § 82 odst. 3 stavebního zákona;
- Uvést **do souladu s platnou legislativou** zadání regulačních plánů **RP1a, RP1b a RP2** obsažená v dokumentaci ÚP a stanovit lhůtu nabytí jejich účinnosti.
- Dne 9. prosince 2019 byla schválena **Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Zvole.

6.2. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a z územního rozvojového plánu*

Soulad a případné dopady na ÚP Zvole **Aktualizací č. 6, 7 a změnou č. 8 a č. 9 PÚR ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 3 ÚP.

Soulad a případné dopady na ÚP Zvole od nadřazeného **ÚRP ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 3 ÚP.

6.3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem*

Soulad a případné dopady na ÚP Zvole **3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizací ZÚR Stč.** kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

Pro území obce Zvole ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- a) koridor V15 – skupinový vodovod VOEVRA Dolnobřežansko (Vestec – Hodkovice – Dolní Břežany – Zvole – Březová – Vrané nad Vltavou);
- b) regionální biocentrum RC 1401 Zvolská Homole;
- c) regionální biokoridor RK 1198 Zvolská Homole – Záhořanský důl;
- d) regionální biokoridor RK 6021 Šance – Zvolská Homole.

6.4. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci – požadavky na odstranění nebo omezení:

urbanistické závady

- nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo;

dopravní závady

- nedostatek parkovacích a odstavných stání;
- páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou – navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území;
- cyklotrasa vedená po stávající komunikaci – prověřit vedení cyklotrasy, která neodpovídá svými parametry a provedením;

hygienické závady

- znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace;

NEGATIVA

- nedostatečná kapacita vodovodu;
- vypouštění balastních vod do splaškové kanalizace;

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- velká část zemědělské půdy meliorovaná – problematické zaústění do obce ve východní části území (dochází k částečnému povrchovému rozlivu).

6.5. Požadavky na rozvoj území obce

6.5.1. **na základě podnětů jiných subjektů** uvedených v § 109 odst. 1 stavebního zákona, kterým bylo vyhověno Zastupitelstvem obce Zvole usnesení č. 25/U/3 ze dne 30. září 2025, jsou vymezeny tyto záměry k prověření návrhem změny č. 3 ÚP Zvole (**označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy**):

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z3-1	Z	399/7	2427	SV – plochy smíšené obytné – venkovské Plocha Z10 – <u>pouze zahrady</u> v rámci ploch SV	SV – plochy smíšené obytné – venkovské – <u>bez omezení</u>

k. ú. Z = katastrální území Zvole u Prahy

6.5.2. **podněty obce Zvole** k prověření možnosti jejich řešení návrhem změny č. 3 ÚP Zvole schválených Zastupitelstvem obce Zvole usnesením č. 25/U/3 ze dne 30. září 2025 (*označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy*):

1. Pozemky parc. č. 502/31, 502/58, 502/61 a st. 272, všechny v k. ú. Zvole u Prahy jsou součástí funkčního využití OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. Změnou se **požaduje** prověřit nalezení nového funkčního využití tak, aby na těchto pozemcích mohl být **vystavěn bytový dům (bytové domy) – lokalita Z3-2**.
2. Pozemky parc. č. 162/6 a 162/7 v k. ú. Zvole u Prahy jsou součástí funkčního využití plochy zemědělské. Změnou se **požaduje** prověřit přesun do funkčního využití plochy **smíšené obytné – venkovské** tak, aby ohraničení zastavitelné plochy tvořilo přímku – **lokalita Z3-3**.

6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Zvole, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)

Tato podkapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Zvole.

6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Zvole, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 1 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Tato kapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného úřadu, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Zvole.

6.8. Požadavky vyplývající z projednání návrhu Zprávy

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání Zprávy.

6.8.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 3 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na urbanistickou koncepci stanovenou vydaným ÚP Zvole.

6.8.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změnou č. 3 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na koncepci dopravní infrastruktury stanovenou vydaným ÚP Zvole.

Požadavky na řešení technické infrastruktury

Změna č. 3 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Požadavky se nestanovují.

Zásobování zemním plynem

Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky se nestanovují.

Nakládání s odpady

Požadavky se nestanovují.

6.8.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změnou č. 3 se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projevíly na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Zvole.

Změnou č. 3 se nepožaduje výslovně vyloučit povolení staveb a zařízení podle § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území.

6.8.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených Změnou č. 3 se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků **územního systému ekologické stability (ÚSES)** a zajistit jejich ochranu.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Požadavky se nestanovují.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Ve změně č. 3 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění změny územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Požadavky se nestanovují.

Ochrana ovzduší

Změnou č. 3 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

6.8.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na obranu státu a civilní ochranu

Na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119).

Na celém 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 terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Změnou č. 3 se požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 3 a do grafické části jeho odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, textovou poznámku: „Celé území obce Zvole je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území Změnou č. 3 se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Požadavky na požární a civilní ochranu se nestanovují.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby území se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 3 se požadavky nestanovují. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6.9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 3 ÚP Zvole na udržitelný rozvoj území

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání Zprávy.

7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Na základě § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), rozhodlo Zastupitelstvo obce Zvole usnesením č. 25/U/3 ze dne 30. září 2025 o celkem čtyřech podnětech jiných subjektů na pořízení změny č. 3 ÚP Zvole. Tyto podněty byly uplatněny do 26. června 2025 u pořizovatele, Obecního úřadu Zvole, který je posoudil podle § 110 odst. 1 stavebního zákona a předložil je Zastupitelstvu obce Zvole k rozhodnutí.

Do návrhu Zprávy rozhodlo Zastupitelstvu obce Zvole zařadit **jeden podnět** na pořízení změny č. 3 ÚP Zvole, a prověřit možnost jeho řešení;

Dále bylo na stejném jednání zastupitelstva rozhodnuto usnesení č. 25/U/3 ze dne 30. září 2025 o zařazení **dvou podnětů obce** na pořízení změny č. 3 ÚP Zvole, které schválilo Zastupitelstvo obce Zvole, do návrhu Zprávy.

Zařazené podněty jiných subjektů a obce na pořízení změny č. 3 ÚP Zvole do návrhu Zprávy jsou uvedeny v **kapitole 6**.

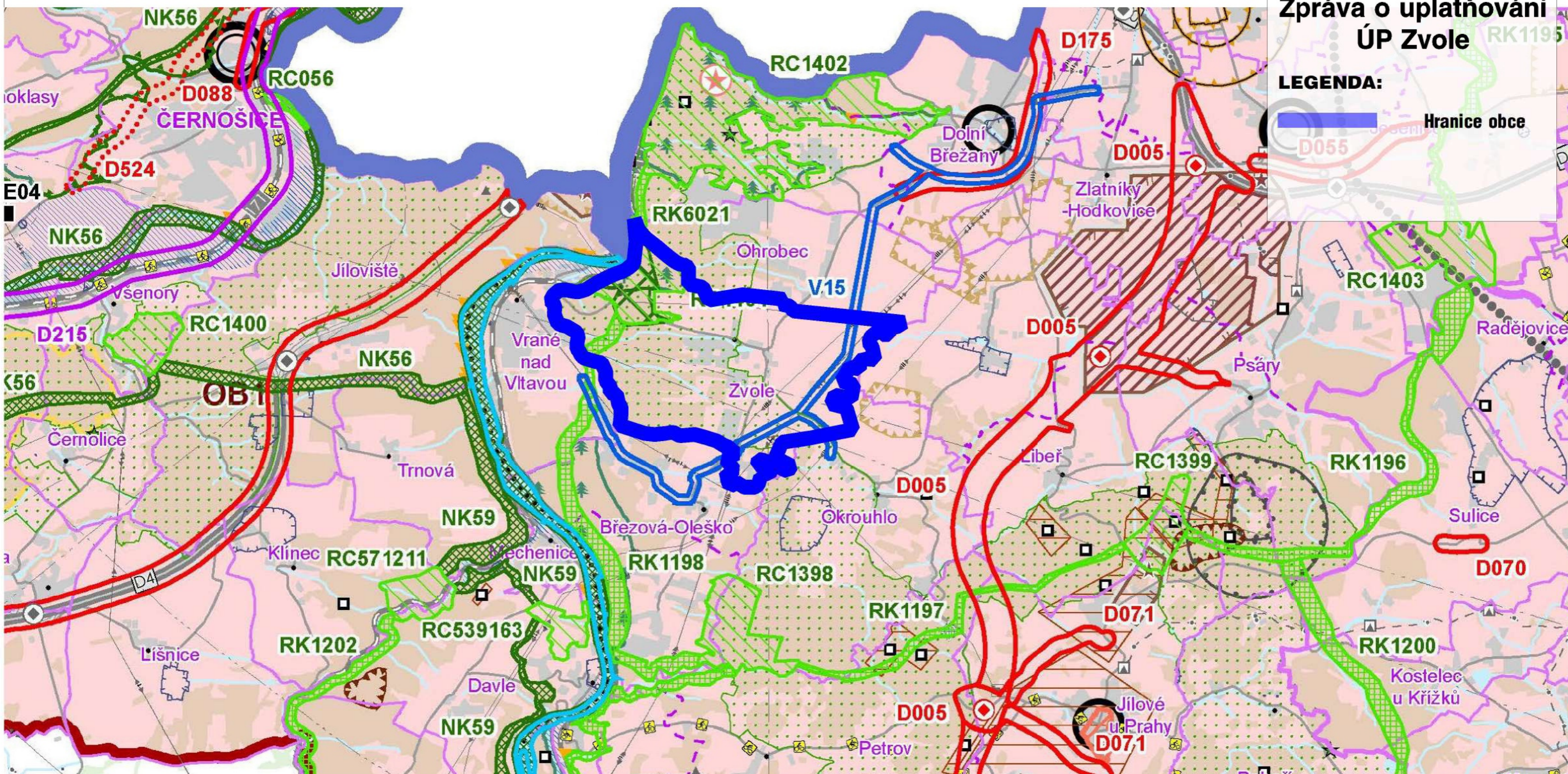
8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Žádný podnět se neuplatňuje.

9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Zvole

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti (na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stč. kraje), grafické měřítko

Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z3-1 až Z3-3 na podkladě koordinálního výkresu ÚP Zvole, bez měřítka



**Zpráva o uplatňování
ÚP Zvole**

LEGENDA:

- Hranice obce

Přehledná mapa oblasti

Mapový podklad: Koordinační výkres ZÚR Stř. kraje (stav 2025)

