

Zpráva o uplatňování Územního plánu Svinařov (2026).

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.

Pro obec Svinařov je v platnosti Územní plán Svinařov, který nabyl účinnosti dne 3.1.2025. Územní plán byl pořízen a zpracován podle zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.500/2006 Sb. a vyhl. 501/2006 Sb.

Poslední Zpráva o upl. územního plánu byla schválena 5/2018.

Z výše uvedeného vyplývá požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Svinařov. Požadavek vychází z § 106 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a obsahově z § 107 stavebního zákona. Podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily- viz podmínka pro vyhodnocování dokumentace (§ 16 stavebního zákona).

Vzhledem k rozhodnutí soudu je v současné době zrušena část tohoto územního plánu a z toho důvodu je část území bez územně plánovací dokumentace a není možné v této lokalitě rozhodovat, např. o využití území,...

V území nedošlo od vydání územního plánu k vymezení zásadnějších limitů v území vyplývajících ze správních rozhodnutí či zákonných ustanovení.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).

Z aktualizace územně anal. podkladů pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2024 vyplývá minimální rozsah problémů a úkolů k řešení v územně plánovací dokumentaci obce Svinařov, viz níže uvedené.

Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci, závady a problémy:

-nenavazující prvky územního systému ekologické stability na lokální úrovni ve směru na Libušín. *Pořizovatel řešení: pořizovatel se domnívá, že územní plán požadavek splňuje.*

Úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci obce:

-zpracovat veřejně prospěšná opatření ze ZUR Středočeského kraje –veř. prospěšná opatření k vymezení: nadregionální biokoridor NK 54 Pochvalovská stráž – Karlštejn – Koda.

Pořizovatel řešení: pořizovatel se domnívá, že územní plán požadavek splňuje.

-návrh koncepce uspořádání krajiny koordinovat s příp. programem revitalizace

Svinařovského a Libušinského potoka. *Pořizovatel řešení: není předpoklad, že ve změně č.1 bude měněna koncepce krajiny.*

Pořizovatel požaduje ve změně č.1 územního plánu prověřit projektantem problémy a úkoly vyplývající z ÚAP.

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

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR).

Ve této změně územního plánu budou projektantem údaje týkající se tohoto strategického nástroje územního plánování (závazná pro pořízení územního plánu) aktualizovány.

Bude prověřeno respektování požadavků vyplývajících z dokumentu Politika územního rozvoje ČR ve znění poslední změny.

Změna územního plánu bude respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udrž. rozvoje.

Provéřit, zda z dalších oblastí PUR nevyplývají pro územní plán Svinařov konkrétní požadavky, např.:

1-Obec leží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha se stanovenými úkoly k řešení pro územní plánování.

2-PUR vymezuje následující specifickou oblast pro celé území obce s rozšířenou působností Kladna, tím i pro území obce Svinařov, tj. SOB9 specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly k řešení pro územní plánování z výše uvedeného vyplývající: a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

3-V PUR je nově vymezena specifická oblast SOB10 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z energie slunečního záření a specifická oblast SOB11 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z větrné energie. Projektant by měl prověřit úkoly pro územní plán z těchto specifických oblastí vyplývající. Zároveň stále platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Podle názoru pořizovatele území obce leží mimo území dotčené rozvojovými osami a mimo záměry dopravní a technické infrastruktury sledované PÚR.

Vyhodnocení souladu se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

Ve změně územního plánu bude výroková část a část odůvodnění, v části týkající se nadřazené dokumentace, aktualizovány v souladu se stavem ZÚR po poslední aktualizaci. Aktualizován a popsán bude i soulad s ostatními obecnějšími částmi ZÚR, např. s prioritami udržitelného rozvoje území,...

ZÚR vymezují veřejně prospěšné opatření pro územní systém ekologické stability (ÚSES. Pořizovatel požaduje, aby projektant prověřit aktuální rozsah ploch již vymezeného ÚSES podle aktualizace ZÚR..

Ve změně územního plánu bude respektováno, že veřejně prospěšné stavby a opatření prezentované v ZÚR jako veřejně prospěšné budou uvedeny jako veřejně prospěšné i územním plánem.

Pozn.: v souladu s požadavky § 112 odst.1 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu stávající územní plán případně s později vydanými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

d) 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,

Krajský úřad Středočeského kraje ve stanovisku č.j. 076981/2026/KUSK ze dne 22.6.2026 konstatoval, že v souladu s § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu. A dále příslušný orgán nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP Svinařov na životní prostředí (tzv. SEA), viz stanovisko č.j. 076375/2026/KUSK ze dne 26.6.2026. Tzn., že v rámci zadání změny č.1 územního plánu není požadováno Vyhodnocení vlivů změny č.1 na udržitelný rozvoj.

Bez požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, viz příslušná stanoviska Středočeského krajského úřadu, založeno ve spisu.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.

Na základě zrušení Územního plánu Svinařov v části katastrálního území, je nutné v dotčené lokalitě pořídit změnu územního plánu nebo nový územní plán (to pouze v případě, že by mělo dojít k podstatné změně koncepce, např. řešení urbanistické koncepce nebo koncepce uspořádání krajiny).

Pořizovatel se domnívá vzhledem k rozsahu požadavku, že problematiku je možné řešit pouze změnou územního plánu nikoliv novým územním plánem.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.

Požadavek č.2 -podnět na změnu funkčního využití pozemků č.430/4, 569/2 v k.ú. Svinařov u Kladna na plochu určenou pro bydlení (bez upřesnění druhu, pravděpodobně rodinné domy).

Pořizovatel nedoporučuje pořídit změnu územního plánu na pozemku č. 430/4 v k.ú.

Svinařov u Kladna a na části pozemku č. 569/2 a to z důvodu, že pozemek leží na zemědělském půdním fondu, třídy ochrany II. Plochy na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I., II. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992., Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Toto není schopen pořizovatel prokázat.

- Projektant je povinen ve změně územního plánu prověřit případnou aktuální potřebu zastavitelných ploch. Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, zejména na základě demografického vývoje v obci,.... Pozn.: v současnosti je k dispozici na stránkách MMR aktuální metodický pokyn „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“.

Určená zastupitelka souhlasí s prověřením požadavku na změnu, tzn. s pořízením změny územního plánu na základě výše uvedeného podnětu.

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

Bez podnětu.

Návrh zadání změny č.1 Územního plánu Svinařov-obsahově podle § 9 a přílohy č.6 vyhl. 157/2024 Sb., o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Vzhledem k tomu, že vyplynula z písm. e) této Zprávy potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace je součástí této Zprávy o uplatňování i návrh zadání změny č.1 Územního plánu Svinařov (dále jen "zadání změny).

a) Vymezení řešeného území.

Řešeným územím změny č.1 je část území obce Svinařov.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Požadavek č.1.

Obsahově se jedná se o požadavek na změnu Územního plánu Svinařov, který vyplynul z rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 41 A 87/2025-40 ze dne 28.11.2025, který zrušil část platného územního plánu. Rozhodnutí soudu: *Opatření obecné povahy Územní plán Svinařov....se ruší v textové a grafické části ve vztahu k celým pozemkům p.č. 566/9 a 567/2 v k.ú. Svinařov u Kladna a k části pozemku p.č. 565/1 v k.ú. Svinařov u Kladna, které odpovídá území, na němž je vymezena plocha zemědělská-pole (AP.p)*

Projektant vyřeší změnou č.1 územního plánu využití dotčeného území ve kterém byla zrušena textová a grafická část územního plánu rozsudkem soudu.

-Projektant je mimo jiné povinen ve změně územního plánu prověřit případnou aktuální potřebu zastavitelných ploch. Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, zejména na základě demografického vývoje v obci,...

Pořizovatel upozorňuje na špatnou kvalitu zpracování grafické části původního územního plánu z roku 2009 vůči němuž se odkazuje navrhovatelka(nedostatečná možnost rozlišení funkčních využití dotčených ploch).

Z projednání zadání změny vzešly tyto požadavky na prověření projektantem ve změně územního plánu:

- Na dotčených pozemcích (na částech) prověřit vymezení zastavitelné plochy pro funkční využití bydlení BV, popř. SV, bez obnovení plochy drobné výroby a služeb, *Pořizovatel upozorňuje: Současný požadavek žadatelky na změnu funkčního využití v dotčeném území je odlišný od řešení Územního plánu Svinařov schváleného v roce 2009.*

- Prověřit podmínky prostorového uspořádání: bydlení v rodinných domech, výměra nových stavebních pozemků cca 800 - 1000 m², koeficient zastavění cca 25 %, přípustná okolní nerušící drobná podnikatelská a samozásobitelská činnost; *Pořizovatel upozorňuje: jedná se o požadavek na rozdílnou prostorovou regulaci než je stanovena koncepčně územním plánem pro všechny plochy BV či SV.*

-Prověřit možnost řešit pozemky jako součást obytného celku (včetně dopravní obsluhy, veřejných prostranství, doprovodné zeleně); v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu připustit funkce s tímto limitem slučitelné.

-Pořizovatel doporučuje prověřit projektantem vhodnost stanovení podmínky do územního plánu zpracování územní studie nebo podmínky plánovací smlouvy nebo regulačního plánu a to vzhledem k rozsahu území, umístění území v obci a pravděpodobně nutnosti vymezení veřejného prostranství podle § 15 odst.5 vyhl. 157/2024 Sb.

Požadavek č.2.

-Požadavek na změnu funkčního využití pozemků č.430/4, 569/2 v k.ú. Svinařov u Kladna na plochu určenou pro bydlení (bez upřesnění druhu, pravděpodobně rodinné domy).

Pozemku č. 430/4 v k.ú. Svinařov u Kladna a na část pozemku č. 569/2 leží na nejkvalitnějším zemědělském půdním fondu, třída ochrany II. Plochy na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I., II. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992., Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

- Projektant je povinen ve změně územního plánu prověřit případnou aktuální potřebu zastavitelných ploch. Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, zejména na základě

demografického vývoje v obci,... Pozn.: v současnosti je k dispozici na stránkách MMR aktuální metodický pokyn „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“.

-Další požadavky na změnu úz. plánu jsou součástí z příslušných bodů této zprávy o uplatňování územního plánu (např. požadavky vyplývající ze ZÚR, z novely stavebního zákona,...).

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Účelem změny územního plánu je prověření požadavků na změnu v území vyplývajících z podnětů na změnu.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Pořizovatel na základě podkladů nepředpokládá v území významnější vlivy na udržitelný rozvoj. Bez požadavků.

e) Další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace, zejména:

Projektant zpracovává do návrhu změny úz. plánu požadavky v souladu s dokumentem **č.j. SMKL/184696 /2026/OAUR. „Vyhodnocení požadavků z projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Svinařov, včetně návrhu zadání změny č.1. územního plánu, finální 8/2026“, které je nedílnou součástí této zprávy.**

-Dokumentace změny a úplného znění (rozsah, obsah, zpracování, předání...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a příslušné prováděcí vyhlášky.

- Projektant provede revizi a úpravu textové i grafické výrokové části úz. plánu i odůvodnění, tzn. aktualizovat dokumentaci podle požadavků nového stavebního zákona č.283/2021 Sb., a znění příslušné prováděcí vyhlášky (obsah,...).

-Územní plán Svinařov je zpracován v jednotném standardu a to v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Změna č.1 Územního plánu Svinařov bude zpracována podle aktuálních požadavků na standardizaci podle zákona č.283/2021 Sb., a vyhlášky 157/2024 Sb., o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů (tzn. v souladu s aktuálními požadavky na standardizované jevy a předávaná data,...)

- Bude provedena revize územního plánu i za účelem odstranění možných nedostatků ve stávající dokumentaci.

- Doplnit definice pojmů v územním plánu, které nejsou definovány ve stavebním zákoně a v právních předpisech.

- Aktualizovat využití území v územním plánu, prověřit stabilizované a návrhové plochy.

- Zpracovat aktualizaci významnějších limitů v území, např. na základě územně analytických podkladů.

- V případě požadavku na vymezení zastavitelných ploch ve změně č.1 územního plánu, projektant ve změně územního plánu prověří případnou potřebu zastavitelných ploch. Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, především na základě demografického vývoje, v obci, a dalších kritérií. Pozn.: v současnosti je k dispozici na stránkách MMR aktuální metodický pokyn „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“. Plochy na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I., II. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

-Projektantem bude doplněna urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce dopravní a technické infrastruktury pouze v rozsahu požadavků na změnu.

- Zadání změny územního plánu neobsahuje požadavek na vymezení dalších ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu nebo plánovací smlouvy. Projektant prověří při řešení změny, zda navrhne vymezení těchto podmínek v řešeném území změny č.1.

-Dalším použitelným územně plánovacím podkladem pro zpracování změny územního plánu, který je zpracován i pro dotčené území je Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), 2018. Účelem studie je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině. Územní studie vymezuje na území obce krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu. Tyto požadavky a podmínky prezentované v územní studii mohou být podkladem pro projektanta změny územního plánu.

-Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí v souladu s § 108 odst.1 stavebního zákona.

-Vzhledem k tomu, že stavební zákon nevyžaduje odevzdání dokumentace v papírové podobě a v současné době podle přechodného ustanovení § 334b stavebního zákona není nutné prezentovat dokumentace v Národním geoportálu územního plánování, tak bude ke každému projednání návrhu změny územního plánu a k vydání změny odevzdáno na obec 1 paré dokumentace spolu s digitálním rastrovým výstupem (pdf).

Po vydání změny územního plánu bude projektantem zpracována dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu § 57 stavebního zákona - úplné znění.

Podklady pro zpracování zprávy:

- Územní plán Svinařov platný + překonaný
- Zásady územního rozvoje Stř. kraje, po aktualizaci
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci
- Územně anal. podklady 2024
- Doplnující průzkumy- pořizovatel
- Územní studie krajiny (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určenou zastupitelkou 8/2026.

Schváleno Zastupitelstvem obce Svinařov dne 9.9.2026.

Filipa
Turazová

Digitálně podepsal
Filipa Turazová
Datum: 2026.09.24
10:13:10 +02'00'