

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU MUKAŘOV:

Zadání změny územně plánovací dokumentace bylo zpracováno na základě § 109 odst. (1) Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na pořízení změny územně plánovací dokumentace dle § 111 odst. 1 stavebního zákona a podle § 9 odst. (2) a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“) a také vychází ze chválené Zprávy o uplatňování územního plánu Mukařov ze dne 27. 2. 2024. Změna územního plánu obsahuje pro části území obce prvky regulačního plánu.

a) vymezení řešeného území

Obec: Mukařov (538523); katastrální území: Mukařov u Říčan (700321), Srbín (752967) a Žernovka (700339)

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Pro všechny následující body bude prověřena možnost úpravy územního plánu:

- Konverze stávající podoby územního plánu do jednotného standardu územních plánů (dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky ke stavebnímu zákonu).
- Aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativů na základě změny podkladní mapy a právních předpisů (vyhlášky).
- Aktualizace zastavěného území.
- Možnosti ponechání nebo vyloučení ploch územních rezerv pro bydlení, případně pro občanskou vybavenost.
- Možnosti nahrazení lokalit podmíněné zpracováním územních studií, u kterých nebyla vypracována územní studie podmíněným uzavřením plánovací smlouvy s obcí. Lokality podmíněné plánovací smlouvou je možné vymezit i u dosud nezastavěných zastavitelných/přestavbových ploch, které nejsou dosud využity.
- U ploch přestavbového území (změny) výkladová změna na plochy transformační.
- Tam, kde to bude nutné k povaze volných transformačních ploch a zastavitelných ploch upravení trasy veřejné dopravní komunikace.
- Úpravy a doplnění regulačních prvků pro významné části území se stanovením stavebních čar (významné urbanistické celky tj. oblast u kruhového objezdu v Mukařově, náves Srbína), pro zbylé území můžou být vymezeny části územního plánu s prvky regulačního plánu pro podporu/zachování struktury a charakteru oblastí, regulační prvky mohou řešit požadavky zeleně a hospodaření s vodou.
- Požadavky na velikost stavebních pozemků v plochách změn. Pro zastavitelné plochy dle jejich povahy nastavení regulace (max. počet rodinných domů, řešení dopravních komunikací a veřejných prostranství).
- možnosti využitelnosti územních studií (S/3, Ž/1, Ž/4, Ž/7) jako podkladů pro zpřesnění podmínek v území.
- Úpravy ploch funkčního využití pro soliterně vymezené plochy zpravidla v lokalitách s převládajícím odlišným funkčním využitím. Zahrnutí izolovaných pozemků do celistvých stabilizovaných území.
- Vyloučení procesních podmínek orgánu státní správy.
- Plochy v zastavěném a zastavitelném území, které jsou dlouhodobě nevyužité, mohou být změněny jako plochy obytných zahrad.
- Možnosti rozšíření plochy pro technický objekt čistírny odpadních vod v lokalitě TI 20 a jeho okolí.
- Jižní část plochy SK 30 oddělená silnicí s možností přiřazení k okolnímu funkčnímu využití.

- Plocha současné rezervy R-BV bude prověřena jako zastavitelná plocha pro 1RD jako nahrazení vyjmutí zastavitelné plochy stejného vlastníka.
- Úprava funkčního využití pozemků parc. č. 358/2, 593/3 v k.ú. Srbín a 672/47 v k.ú. Žernovka, na části nebo celých ploch pro bydlení.
- Aktualizace a úprava funkční plochy u Návesního rybníku v Žernovce a úprava pro veřejné prostranství.
- U ploch, u kterých bylo předkupní právo vymezeno podle stávajících právních předpisů, budou prověřeny k vypuštění nebo nahrazením vymezením veřejně prospěšnými stavbami nebo veřejně prospěšnými opatřeními. Současné veřejně prospěšné stavby budou prověřeny o aktualizaci o další plochy nebo koridory pro připravované projekty obce v oblasti vodovodu, splaškové kanalizace, případně koridorů dopravní komunikace (zvláště příjezdové komunikace k nové škole v Louňovicích) a cyklostezek.
- Úprava tvaru vymezení plochy VZ 20. S ohledem na tuto úpravu bude prověřeno vedení návrhového vedení lokálního biokoridoru (LBK 13) a biocentra (LBC 8). Na plochu VZ 20 bude prověřena plocha rezervy pro její budoucí rozšíření.
- Možnosti vymezení zelených pásů v území s důrazem na případné vymezení těchto pásů ke zlepšení protierozních podmínek v území nebo prostupnosti území.
- Požadavky územní studie krajiny (nutnosti změn kultury orných půd na trvalý travní porost apod.).
- Rozšíření plochy občanského vybavení OV 12.
- Přesun funkční plochy pro OS 20 pro sportovní využití na obecní pozemek parc. č. 595/4 v k.ú. Srbín.
- Rozšíření plochy přilehajícího hřbitova U kostela v Mukařově.
- Zrušení koncové plochy veřejného prostranství PV 32.
- Zpřesnění plochy těžby nerostů dle aktuálního stavu v území.
- Snížení ochranného pásma lesa z 50 m od okraje lesa na 30 m a z toho vyplývající regulativy.
- Doplnění přípustnosti doplňkových staveb v plochách RZV a prověření podmínky prostorového uspořádání pro drobné a jednoduché stavby na pozemcích rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci.
- Možnosti doplnění trasy dopravní komunikace u zastavitelných ploch lokality SV 10. S tím souvisí i plošná úprava zeleně ochranné ZO 10.
- Vymezení zastavitelné plochy BI 30B s ohledem na zásah do ochranného pásma lesa.
- Změna části pozemku parc. č. 636/2 a 662/13 v k.ú. Srbín z plochy vymezené pro komunikaci na plochu pro bydlení.
- Úprava využití ploch pro možnosti umístění věžových nebo stožárových záměrů pro veřejnou technickou infrastrukturu (telekomunikační vysílače apod.).
- Doplnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech (doplnění pojmu ateliér, nerušící obslužné funkce, podkroví apod.)

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Zadání pro změnu územního plánu vychází z předpokladu nutnosti výrazné úpravy návrhu územně plánovací dokumentace po schválení Zprávy o uplatňování ze dne 27. 2. 2024 (dále jen „zpráva“). Tato zpráva byla projednána za předešlého stavebního zákona. Zpráva proto nemohla obsahovat všechny náležitosti nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu je aktualizován předešlý Obsah pro změnu č. 4 územního plánu Mukařov, aby toto zadání mohlo reflektovat všechny potřeby aktuální legislativy stavebního zákona a souvisejících právních předpisů.

Toto nové zadání je vytvořené z původního Obsahu pro Změnu č. 4 a je doplněno o relevantní body z pokynů ze zmíněné zprávy. Dále byly doplněny podněty obce, které bylo ještě nutné doplnit.

Zásadní předpokládanou změnou územního plánu bude úprava regulace využití území. Klíčová úprava vyvstala z vyhlášky, která specifikuje jednotný standard územních plánů a upravuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Pro velkou část obce je nutná aktualizace, která odpovídá současným

požadavkům stavebního zákona. To vede k převedení některých ploch do jiného funkčního využití. S tím souvisí i revize hlavního, přípustného, podmíněně přípustného či nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Provedení revize je nutné i u základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území (prostupnost území, protierozní úpravy, zpřesnění vedení ÚSES apod.). V rámci zachování urbanistické struktury a charakteru obce je předpokládáno vymezení regulačních prvků, zvláště pro významné části sídla. Jedná se o oblast kolem kruhového objezdu v Mukařově či náves v Srbíně. Tyto regulační prvky pomohou udržet vhodnou podobu zástavby a zajistí odpovídající kvalitu veřejných prostranství. Pro zbylé oblasti obce budou prověřeny regulační prvky pro podpoření zachování struktury a charakteru oblastí. V rámci zastavěného území se prověřují plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité. V návaznosti na zastavěné území se dle možností kapacit prověřuje drobné rozšíření ploch pro bydlení.

Ve zprávě byly vyhodnoceny územní rezervy, které je možné ponechat nebo vyloučit. V jednom případě je prověřována i náhrada za dosud zastavitelnou plochu. Pro některé lokality, kde dosud nebyly zpracovány územní studie, se navrhuje jejich nahrazení plánovacími smlouvami mezi obcí a investory. Tento krok bude směřovat k lepší koordinaci rozvoje území a umožní zajistit odpovídající infrastrukturu před zahájením výstavby. Nedílnou součástí navrhovaných změn je aktualizace tras veřejných komunikací, zejména v návaznosti na rozvoj nových zastavitelných ploch a transformačních území. Úpravy povedou ke zlepšení dopravní dostupnosti.

V souvislosti s novou výstavbou se v rozvojových ale i stabilizovaných plochách prověřují požadavky na velikost stavebních pozemků a regulaci zástavby, včetně maximálního počtu rodinných domů na rozvojové oblasti. Pro lokality, kde byla dosud evidována územní studie, se prověří její využitelnost k zpřesnění plošného a prostorového využití.

Územní plán v současnosti obsahuje spoustu procesních podmínek dotčených orgánů státní správy, které jsou před povolovacím procesem stavebních záměrů netransparentní a nepřezkoumatelné. Záměrem změny je proto tyto podmínky buď zapracovat transparentním způsobem, nebo vyloučit.

Změna územního plánu se zaměřuje také na zajištění odpovídající technické infrastruktury (např. telekomunikační vysílač). Mezi klíčová opatření patří možnost rozšíření plochy pro čistiřnu odpadních vod, což je nezbytné pro další rozvoj obce. Dále se prověřuje vymezení dalších ploch pro nové plochy nebo koridory veřejně prospěšný staveb. Jedná se o doplnění pro vodovod, splaškovou kanalizaci a důležité dopravní komunikace. Veřejná vybavenost bude rozšířena plochy pro veřejnou občanskou vybavenost. Součástí úprav je také revize veřejných prostranství, která umožní jejich vhodnější využití.

Navrhované změny územního plánu směřují k zajištění udržitelného rozvoje obce, který odpovídá současným legislativním požadavkům a požadavkům obce na její rozvoj.

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

K předchozím pokynům v rozsahu zadání změny vyplynulé ze zprávy bylo vydáno kladné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny (č. j. 149164/2023/KUSK). K obsahu pro změnu č. 4 (prověření telekomunikačního vysílače) pak kladné stanovisko pod č.j. 012155/2024/KUSK. Současné zadání pro změnu č. 4 nebylo rozšířeno do takové míry, aby bylo nutné budoucí návrh změny územního plánu přezkoumat v rámci vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

K návrhu zadání změny č. 4 vydá Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanoviska, ve kterých uvede, zda je možné vyloučit vliv změny č. 4 na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a zda má být návrh změny č. 4 posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí. Případný požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 4 na udržitelný rozvoj území, který vyplýne ze stanovisek krajského úřadu.

Bude doplněno dle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje.

kvalifikovaná úřední osoba: Ing. David Lanča

podepsáno elektronicky