



## Zápis z 42. veřejného zasedání Zastupitelstva obce Mukařov konaného dne 16. 6. 2026

**Číslo zasedání:** 42/2026

**Datum zasedání:** 16. 6. 2026, 19:00 hod

**Čas zahájení:** 19:00 hod

**Místo zasedání:** zasedací místnosti OÚ Mukařov

**Přítomní zastupitelé:** 14, Ing. Hana Zákoucká, Ing. Ondřej Bouzek, Ing. Přemysl Zima, Petr Březina, PhDr. Kateřina Čadilová, Ing. Petr Doležel, Ing. Zdeněk Hroch, Mgr. Ondřej Jakob, Bc. Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Ing. Pavel Kvasnička, PaedDr. Jana Novotná (odchod 22.25hod), František Polesný, Rudolf Semanský - **zastupitelstvo je usnášení schopné**

**Ze zasedání se omlouvá:** Marek Podroužek

Zasedání zastupitelstva obce Mukařov (dále též jako „zastupitelstvo“) bylo zahájeno v 19:00 hodin starostkou obce („dále jako „předsedající“).

Předsedající schůze konstatovala, že zasedání bylo řádně svoláno v souladu s § 91 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění. Informace podle § 93 odst. 1 zákona o obcích byla na úřední desce Obecního úřadu Mukařov zveřejněna v souladu se zákonem po dobu nejméně 7 dní před konáním zasedání zastupitelstva obce. Současně byla zveřejněna na „elektronické úřední desce“.

Starostka upozornila přítomné, že zasedání je pro účely vytvoření zápisu nahráváno a svojí přítomností vyjadřují s nahráváním souhlas.

### Určení ověřovatelů a zapisovatele

**Ověřovatelé zápisu:** Ing. Ondřej Bouzek, František Polesný

**Zapisovatel zápisu:** Ing. Hana Zákoucká

### Navržený program

1. Schválení zapisovatele a ověřovatelů
2. Schválení programu zasedání
  - 2.1. Schválení zápisu z minulého zasedání ZO
3. Kontrola úkolů a usnesení z předešlých zasedání, informace z činnosti rady obce
4. Souhlas s rozdělením stávající stavby Kameníků 11 na dvě bytové jednotky a smlouva o poskytnutí příspěvku obci Mukařov
5. Vysvětlení dotazů ke Změně č.4 UP
6. Vydání Opatření obecné povahy Změna č.4 územního plánu obce Mukařov
7. Převod vlastnictví k části vodovodu Region jih svazku obcí REGION JIH
8. Žádost o odprodej části pozemku

9. Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele projektové dokumentace posilovacího vodovodního řadu Svojetice - Srbín
  10. Smlouva o údržbě mobiliáře
  11. Různé, diskuze
- 

## **1. Schválení zapisovatele a ověřovatelů** (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)

### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje zapisovatelkou 42. zasedání H. Zákouckou a ověřovateli O. Bouzka a F. Polesného.

Hlasování: pro: 14 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, Jana Novotná, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

### **Usnesení 1/42/2026 bylo přijato**

---

## **2. Schválení programu zasedání** (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)

Starostka konstatovala, že program dnešního zasedání byl zveřejněn na úřední desce dne 8. 6. 2026. Otevřela diskuzi k tomuto bodu a vyzvala přítomné k podání případných doplňků nebo připomínek.

R. Semanský vnesl kritiku k pozdnímu doručování podkladů pro jednání. Upozornil na to, že podklady by měly být zastupitelům k dispozici minimálně 7 dní předem. Konkrétně poukázal na tabulku s hodnocením pozemků, kterou považuje za natolik zásadní dokument, že je nepřípustné, aby byla zastupitelům do systému nahrána až večer před samotným zasedáním. Zpochybnil, zda měli zastupitelé vůbec možnost se s tímto materiálem řádně seznámit.

H. Zákoucká reagovala na kritiku s vysvětlením, že předmětná tabulka byla vypracována a vložena dodatečně na základě doplňujících dotazů, které p. Semanský zaslal před týdnem. Dále uvedla, že pro kvalifikované zodpovězení všech dotazů pozvala na dnešní zasedání přímo zpracovatele územního plánu pana architekta T. Russe a Ing. D. Lanču z Odboru územního plánování, a proto nebyly odpovědi zpracovány písemně dopředu.

R. Semanský znovu zdůraznil, že přítomnost pana architekta vítá, avšak trvá na tom, že pozdní dodání takto klíčového dokumentu (tabulky) pouhý večer před zasedáním není v pořádku.

T. Kouba se dotázal, zda se bude o dané tabulce na dnešním zasedání hlasovat.

H. Zákoucká uvedla, že nebude.

Následně se starostka dotázala, zda má ještě někdo jiný připomínky či doplňky k programu. Vzhledem k tomu, že žádné další podněty nezazněly, ukončila diskuzi a nechala o programu hlasovat.

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje program 42. zasedání tak, jak byl zveřejněn na úřední desce 8.6.2026.

Hlasování: pro: 14 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, Jana Novotná, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

## **Usnesení 2/42/2026 bylo přijato**

---

### **2.1. Schválení zápisu z minulého zasedání ZO (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)**

V rámci tohoto bodu vystoupil R. Semanský s požadavkem na doplnění zápisu z předchozího zasedání zastupitelstva.

Připravené usnesení:

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje zápis z 41. zasedání ZO tak, jak byl dne 25.5.2026 ověřovateli ověřen a zveřejněn na úřední desce

Protinávrh R. Semanského:

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje zápis z 41. zasedání ZO tak, jak byl dne 25.5.2026 ověřovateli ověřen a zveřejněn na úřední desce s doplněním vět: R. Semanský připomněl, že když došlo k poškození pozemku žadatelů o změnu UP za účelem zhodnocení pozemku č....a jako kompenzaci požadovali směnu poškozené části pozemku za část pozemku v majetku obce Mukařov na konci ulice Nad Obcí, který sousedí s jejich pozemkem, na který se přes tento obecní pozemek dostávají. Směnou by vznikla přístupová cesta k jejich pozemku. H. Zákoucká a P. Zima tehdy tuto směnu kategoricky vyloučili s odůvodněním, že si obec nebude znehodnocovat svůj stavební pozemek.

Po reakci zastupitelů, zda to bylo řečeno právě tak, T. Kouba navrhl 2. protinávrh:

## Návrh usnesení

Zápis bude doplněn v této části po poslechnutí zvukového záznamu, doplněním textu zapisovatelem a ověřením ověřovateli.

Hlasování: pro: 14 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, Jana Novotná, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

### **Usnesení 3/42/2026 bylo přijato**

---

### **3. Kontrola úkolů a usnesení z předešlých zasedání, informace z činnosti rady obce**

(Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)

Z jednání rady obce:

**1. Vizuál obce.** Starostka uvedla, že Mukařov už velikostí neodpovídá malé vesnici a proto by prezentace obce měla mít profesionální úroveň a jednotný řád. Upozornila, že v současnosti dochází k nadužívání oficiálního heraldického znaku obce. Znak je vydaný na základě zákona a podléhá přísným pravidlům. Nové logo má znak nahradit tam, kde jeho užití není legislativně správné (např. běžná komunikace, propagační materiály). Starostka představila návrh 3. variant loga, zpracovaného výtvarníkem Adamem Trojákem. Rada i kulturní a školský výbor doporučují logo č. 1. Finální dopracování detailů a variant použití (vlevo, uprostřed atd.) bude ještě předmětem další práce zpracovatele, o čemž může finálně rozhodnout rada. Nyní se hlasuje o schválení samotného konceptu č. 1 pro další rozpracování.

**2. Sanace krovu a půdních prostor budovy obecního úřadu.** Obec si nechala vypracovat odborný průzkum krovu a půdních prostor. Bylo zjištěno napadení dřevokaznými houbami a hmyzem. Rada obce již vybrala zhotovitele sanace. Dojde k odstranění degradovaných částí a aplikaci postřiků. Práce budou organizovány tak, aby nebyl narušen provoz úřadu a byla zajištěna plná bezpečnost. Schválený rozpočet na tuto sanaci činí 198.000 Kč v. DPH.

**3. Pořízení užitkového automobilu pro dovoz obědů a potřeby úřadu** Od září letošního roku bude školní jídelna nově zajišťovat stravování také pro druhou budovu mateřské školy a pro detašované pracoviště základní školy v Babicích. Pro zajištění logistiky schválila rada obce nákup staršího, bazarového dodávkového automobilu. Aby vozidlo nestálo na úřadě nevyužité (dovoz obědů zabere cca hodinu denně), budou stanovena pravidla pro jeho sekundární využití pro potřeby obecního úřadu (např. převoz volební dokumentace, spisů stavebního úřadu apod.). Vozidlo bude udržováno v čistotě, což je rozdíl oproti automobilům technických služeb, které jsou znečištěné z terénních prací a pro převoz stravy jsou nepoužitelné.

Z práce obecního úřadu:

#### **1. Vodohospodářská opatření k zajištění dostatku vody:**

- Posilovací stanice tlaku (ATS): Stavba posilovací stanice v ulici Na Kopci je před dokončením. V současné době probíhají provozní zkoušky a ladění správného tlaku v síti. Obec již eviduje

kladnou zpětnou vazbu od místních obyvatel, kterým se prokazatelně zlepšil komfort dodávek vody.

- Opatření na odtoku z vodojemu: Starostka se vrátila k masivnímu květnovému výpadku, kdy byl na síti zaznamenán neregulovaný odtok z vodojemu dosahující ve vteřinových litrech až šestinasobku běžné roční kapacity. Kvůli tomuto extrémnímu odběru poklesl tlak a výše položená místa obce zůstala zcela bez vody. Ve spolupráci s provozovatelem sítě a elektrikáři se připravuje osazení regulačního čerpadla přímo na odtoku z vodojemu, které bude prostřednictvím frekvenčních měničů hlídat a stabilizovat tlak v síti a regulovat průtok. Provozovatel předběžně přislíbil, že investici pokryje ze svého. Využije k tomu čerpadla, která má aktuálně ve svém majetku nevyužitá. Obec by se finančně podílela na pořízení nezbytných tlakových měničů a řídicí elektroniky.

## 2. Úspěšné převody pozemků. Obec má převedené pozemky do svého vlastnictví:

k. ú. Mukařov u Říčan: Parcely č. 748 (ostatní plocha) a st. 127 (zastavěná plocha a nádvoří) – jedná se o pozemky pod hřbitovem a samotnou kapli (převod dokončen na základě dříve schválené smlouvy).

k. ú. Srbín: Parcela č. 662/73 - pozemek v lokalitě u mostku v ulici Do Chobotu a dále pozemek a 349/48 tvořící celou délku a polovinu uličního profilu ulice Na Kopci. Tyto parcely obec získala bezplatným převodem od Státního pozemkového úřadu (SPÚ).

3. **Bezbariérovost obecního úřadu.** Pro veřejnost byla oficiálně zprovozněna schodišťová sedačka (výťah) na hlavním schodišti budovy obecního úřadu, která nyní zajišťuje bezbariérový přístup pro imobilní občany nebo osoby se zdravotními potížemi.

4. **Statické zajištění a celková modernizace budovy Základní školy Mukařov.** V den konání zastupitelstva proběhl na stavbě školy další kontrolní den. V současné době je kompletně dokončena realizační projektová dokumentace na statické zajištění budovy. Vzhledem k tomu, že projektantem odhadované náklady na samotnou statiku přesahují 9 milionů Kč, obec v současné době dokončuje zadávací dokumentaci pro vypsání samostatného podlimitního výběrového řízení na zhotovitele. Zbývá finalizovat text výzvy a návrh smlouvy o dílo. Hodnotící výzva bude koncipována jako kombinace ceny a termínu provedení, aby byly stavební firmy motivovány k co nejrychlejšímu postupu.

Časový harmonogram: Projektant odhaduje čistý čas stavebních prací na statice mezi 3 až 5 měsíci. Minimální požadavek obce bude nastaven na 3 měsíce (kratší čas je technologicky nerealizovatelný a firmy nabízející kratší lhůtu budou vyřazeny). Jako reálný a optimální termín dokončení statické části se jeví konec ledna 2027.

### Předpokládaný časový plán:

Červenec/Srpen: Předložení výzvy zastupitelstvu, vypsání podlimitního výběrového řízení a průběh soutěže během léta.

Září: Výběr zhotovitele a poskytnutí lhůty (cca 1 až 1,5 měsíce) na zajištění jeho kapacit.

1. říjen: Nejpozdější termín pro oficiální předání staveniště a zahájení prací.

Leden 2027: Dokončení statického zajištění budovy.

Souběžně se statikou vzniká navazující projektová dokumentace pro finální stavební a vnitřní úpravy, které budovu uvedou do obyvatelného a moderního stavu. Vedení obce se dohodlo s ředitelstvem školy na nové vnitřní dispozici místností. Cílem je kompletní modernizace objektu. Do projektu se aktivně zapracovává materiál, který má obec již nakoupený a naskladněný na skladě (zejména kompletní vzduchotechnika a část stavební oceli). Zbytek materiál, který se při nových dispozicích nevyužije, obec vzhledem k růstu tržních cen rozprodá. Dokumentace pro vnitřní úpravy by měla být hotová do konce léta, aby mohla být podána na stavební úřad pro povolení změny záměru před dokončením. Následně se v průběhu zimy rozhodne, zda budou tyto dokončovací práce projednány formou dodatku se stávajícím generálním zhotovitelem (který má momentálně přerušenu smlouvu), nebo zda bude

vypsáno zcela nové výběrové řízení na finální dostavbu. Cílem je, aby obě etapy (statika i interiéry) v ideálním případě na konci zimy plynule navazovaly, případně běžely v některých krocích paralelně pod jednou firmou.

Tento bod byl projednáván až po bodu č. 6., kdy J. Novotná již nebyla přítomna.

### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo obce Mukařov souhlasí s výběrem loga č. 1 - původní varianta pro další rozpracování a použití pro obec Mukařov.

Hlasování: pro: 13 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

### **Usnesení 4/42/2026 bylo přijato**

---

#### **4. Souhlas s rozdělením stávající stavby Kameníků 11 na dvě bytové jednotky a smlouva o poskytnutí příspěvku obci Mukařov** (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)

**Starostka** uvedla, že tento bod byl již projednáván na březnovém zasedání zastupitelstva, kde rozdělení schváleno nebylo. Jedná se o zkolaudovaný objekt z roku 2012, jehož vnější objem a výška odpovídají povolení, avšak vnitřní dispozice byly provedeny v rozporu s ním (fakticky zde vznikly 3 ateliéry a další jednotky). Následně starostka předala slovo zástupci stavebníka.

**Právní zástupce společnosti Mgr. L. Máchal** upřesnil, že záměrem klienta není legalizace stávajícího protiprávního stavu, nýbrž redukce vnitřního uspořádání na pouhé 2 plnohodnotné bytové jednotky se společným vchodem. Zdůraznil, že původní povolení bylo vydáno na vícegenerační dům, takže navržené řešení nezvýší zátěž pro veřejnou infrastrukturu obce. Záměrem vlastníka je obě jednotky prodat pro trvalé rodinné bydlení, nikoliv je využívat ke krátkodobým pronájmům či jako ubytovnu. Klient je plně připraven podepsat smlouvu o dobrovolném finančním příspěvku obci na rozvoj infrastruktury ve výši bezmála 200 000 Kč.

**Starostka** doplnila, že záležitost byla detailně projednána na radě obce za účasti zástupců stavebníka. V původní dokumentaci k domu byly povoleny 3 kuchyně a 3 koupelny, takže současný návrh na 2 bytové jednotky představuje faktické snížení (redukci) původně zamýšlených kapacit objektu. Z toho důvodu rada obce doporučila bod zastupitelstvu k opětovnému posouzení a schválení.

**R. Semanský** se dotázal se na stavební dispozice (počet vchodů) a charakteristiku finančního příspěvku. Bylo vysvětleno, že dům má jeden hlavní společný vchod (zádveří), ze kterého se vstupuje do obou samostatných jednotek (druhé dveře jsou pouze balkónové). Finanční příspěvek obci je ze strany stavebníka dobrovolný, vypočtený z podlahové plochy a odpovídá vzniku jedné nové bytové jednotky navíc.

**P. Zima** potvrdil, že navržené řešení znamená žádoucí věcnou redukci původního záměru. Upozornil na to, že v minulosti byl v tomto nezkolaudovaném objektu provozováno problémové krátkodobé ubytování (ubytovna), čemuž toto řešení do budoucna zamezí. Dále konstatoval, že veškeré minulé pohledávky stavebníka vůči obci jsou k dnešnímu dni stoprocentně narovnány a obec vůči němu neeviduje žádné dluhy. Záměr proto plně podporuje.

### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo obce Mukařov souhlasí s rozdělením objektu rodinného domu Kameníků č.p.11 na dvě bytové jednotky a s uzavřením smlouvy o poskytnutí příspěvku obci Mukařov ve výši 198.403 Kč na rozšíření technické infrastruktury s vlastníkem pozemku parc.č. st.34, k.ú. Žernovka pro stávající čp 11.

Hlasování: pro: 14 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, Jana Novotná, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

### **Usnesení 5/42/2026 bylo přijato**

---

#### **5. Vysvětlení dotazů ke Změně č.4 UP (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)**

#### **Starostka k tomuto bodu přivítala zpracovatele Změny č. 4 územního plánu Ing. Arch. T. Russeho a Ing. D. Lanču z Odboru územního plánování.**

Úvodem konstatovala, že na základě dohody z předchozího zasedání zastupitelstva bylo identifikováno a připraveno vysvětlení ke 4 hlavním okruhům dotazů. Konkrétně se jednalo o:

- Specifikaci a vymezení plochy ZSRB 17.
- Důvody zařazení pozemku parc. č. 443 v k. ú. Srbín do plochy RI.
- Změnu využití pozemku parc. č. 656/2 a stavební parcely č. 1001 v k. ú. Srbín z funkce veřejného prostranství na funkci OK.
- Specifikaci a funkční využití plochy ZZ.

**Starostka** dále uvedla, že při přípravě programu dnešního zasedání obdržela k tomuto bodu doplňující písemný podklad od p. R. Semanského, kde je specifikováno celkem 11 dotazů.

Proto navrhuje probrat všech 11 bodů, aby nebyla pochybnost, že se vše řádně odůvodnilo.

**R. Semanský** navrhl, aby obec pro větší přehlednost využívala pracovní srovnávací výkresy se zřetelným barevným vyznačením změn oproti původnímu stavu. Upozornil, že pro zastupitele i veřejnost je časově náročné vyhledávat dílčí změny v rozsáhlé grafické části po pracovní době.

**Starostka** reagovala s tím, že zastupitelům byla věnována maximální péče v podobě tří společných pracovních zasedání, kde zpracovatel územního plánu veškeré změny a požadavky dotčených orgánů osobně představil a vysvětlil.

**Zpracovatel územního plánu Ing. Arch. Russe** vysvětlil, že vytvoření rozdílového textu či přímé

porovnání dat není technicky ani legislativně možné. Současná změna probíhá podle nového stavebního zákona, který zavádí tzv. *jednotný standard územních plánů*. To vyžaduje kompletní přepracování struktury, přejmenování funkčních ploch a změnu barevného zobrazení pro celou ČR. Původní digitální data navíc nebyla k dispozici v dostatečné přesnosti. Zdůraznil, že k podávání připomínek k jakékoliv ploše slouží zákonný proces veřejného projednání, kterého mohl kdokoli (včetně obce či zastupitelů) využít. Dokumentace prošla složitým dohodovacím řízením s dotčenými orgány (např. 12 stránek požadavků ze strany životního prostředí) a bez jejich kladných stanovisek nelze v procesu pokračovat.

## **1. Regulativy omezení ubytování osob**

**R. Semanský** navázal na předchozí stížnosti občanů ohledně provozování ubytovacích služeb v obci, které narušují sousedské soužití. Upozornil, že v textové části a regulativech stávajícího územního plánu z roku 2020 byla formulace zakazující specifické podoby bydlení (ubytovny, ubytování osob). V novém návrhu Změny č. 4 však tuto ochrannou formulaci nenašel a naopak v plochách smíšených obytných (SV) je tato forma ubytování nově explicitně umožněna.

**Zpracovatel územního plánu** vysvětlil, že předmětná věta v novém textu být nemůže, protože by nedávala právní smysl. Definice rodinného domu je striktně dána celostátní vyhláškou, nikoliv územním plánem. Podle legislativy musí být více než 50 % podlahové plochy rodinného domu využito pro rodinné bydlení, přičemž zbývajících maximálně 49 % plochy může sloužit jinému účelu (např. ubytování v soukromí). V místním plánu je navíc toto ubytování omezeno kapacitou do 10 lůžek, což přímo navazuje na živnostenský zákon a hygienické předpisy (do 10 lůžek není nutné měnit účel užívání stavby). Zdůraznil, že pokud někdo v rodinném domě provozuje nelegální ubytovnu, porušuje tím stavební zákon a vyhlášku o využití staveb. Územní plán však takové protiprávní jednání nedokáže vyřešit ani mu zamezit. Proti hluku, rušení nočního klidu či ubytovněm je nutné bojovat prostřednictvím jiných právních předpisů (nařízení vlády o ochraně zdraví před hlukem, přestupkové právo či občanskoprávní spory). Územní plán slouží výhradně jako transparentní nastavení mantinelů pro ty, kteří se hodlají chovat v souladu se zákonem. Současný text je plně strukturován podle aktuálně platné vyhlášky na hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a prošel kompletním čtyřkolovým schvalovacím procesem.

**T. Kouba** se ohradil se proti opakovanému podsouvání tvrzení, že současné zastupitelstvo schválilo stávající podobu územního plánu teprve v roce 2022 nebo 2023. Zrekapituloval chronologii: hlavní a koncepčně zásadní změna územního plánu byla schválena již v roce 2017. V roce 2022 se jednalo pouze o schválení drobných, dílčích změn, které neměly zásadní vliv na celkovou výstavbu v obci. Současná Změna č. 4, která kompletně překresluje a digitalizuje územní plán podle nových standardů, je tak první skutečně zásadní změnou územního plánu v tomto volebním období.

## **2. Nutnost schválit Změnu č. 4. Územního plánu z důvodu nesouladu aktuálně platné verze se Stavebním zákonem.**

**R. Semanský** upozornil na riziko spojené se schvalováním územního plánu v době, kdy se v Poslanecké sněmovně projednává zásadní novela stavebního zákona s předpokládanou letní účinností. Vyjádřil obavu, zda schválení dokumentu před účinností této novely nepovede k okamžité potřebě další aktualizace.

**Ing. Arch. Russe** reagoval k chystané legislativě (sněmovní tisk č. 67). Uvedl, že podle aktuálních informací se letní dělená účinnost novely nebude týkat samotného územního plánování; tam se předpokládá účinnost až od 1. ledna příštího roku. Zdůraznil, že schválení Změny č. 4 posouvá obec na zcela jinou úroveň digitální přesnosti, která je striktně provázána s katastrální mapou. Upozornil, že na základě judikatury soudů již nelze v územním plánu regulovat počet bytových jednotek v rodinných domech (to přísluší pouze regulačnímu plánu). Jakákoliv taková regulace v dosavadním plánu je z právního hlediska neplatná, a proto ji Změna č. 4 narovnává v souladu se zákonem. Regulativy byly navrženy maximálně přísně, aby území obce ochránily.

**Starostka** doplnila, že Změna č. 4 zavádí u všech rozvojových lokalit povinnost uzavření plánovací

smlouvy. To představuje pro obec zásadní právní nástroj pro regulaci území.

### **3. Argument, že je kvůli digitalizaci je nutno parcely zarovnávat a sjednocovat jejich účel využití.**

**R. Semanský** následně otevřel otázku scelování a „dobarvování“ parcel (zarovnávání okrajových částí). Kritizoval argument zpracovatele, že k tomu dochází z důvodu metodiky digitalizace. Poukázal na to, že v území zůstává řada pozemků, které jsou barevně rozdělené napůl (např. část červená pro výstavbu, část zelená). Podle jeho názoru došlo u některých vlastníků k výraznému zhodnocení pozemků, aniž by obec s těmito majiteli zahájila jednání o finančním příspěvku za zhodnocení.

**Ing. Arch. Russe** se ohradil se proti termínu „zhodnocení pozemků“ ve smyslu vzniku nových stavebních parcel. Vysvětlil, že nově vymezené plochy zeleně v zahradách (**ZZ**) se stávají součástí již existujících stavebních pozemků (zpravidla pod společným oplocením). Tyto plochy slouží výhradně pro doplňkové stavby k rodinnému domu (např. pergoly, kůlny) a neumožňují stavbu dalšího hlavního objektu (rodinného domu). Jedná se o standardní urbanistický nástroj, jak regulovat plynulý přechod ze zastavěného území do volné krajiny tam, kde obec nemá podrobný regulační plán. Z právního hlediska tedy k zakládání nových stavebních pozemků pro rodinné domy v těchto částech nedochází. Demonstraval na grafické části (hlavním výkrese a katastrální mapě) konkrétní příklad urbanistického řešení v obci. Uvedl, že v dotčené lokalitě řeší odstraňování historických chyb a anomálií platného územního plánu. Vysvětlil, že u problematických lokalit nemůže v územním plánu nechat „vzduchoprázdno“ a vymezit někomu parcelu o výměře 400 m<sup>2</sup>, kterou nelze podle místních regulí zastavět. Zdůraznil, že rozdělení pozemků na stavební část a navazující plochy zahrad (**ZZ**) pod společným oplocením je legitimní způsob regulace, kterým se omezuje výpočet čistě zastavitelných ploch.

### **4. Upřesnění možnosti využití pozemků ZZ a sdělení, zda se jedná o zhodnocení pozemku, nebo znehodnocení.**

**Ing. Arch. Russe** k problematice ochranného pásma lesa a doplňkových staveb vysvětlil, že podle lesního zákona jsou předmětem ochrany i lesní pozemky bez stromů (např. mýtiny) či pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) na základě Lesních hospodářských plánů (LHP). Aby územní plán automaticky nevyklučoval rozvoj stávajících domů nevhodně situovaných u hranice lesa, prosadila obec do textové části (i přes původní odpor Odboru životního prostředí) možnost realizace přístaveb staveb pro bydlení. V praxi se využívá stavební modul do 6 metrů (odpovídající jedné obytné místnosti). Při budoucí aktualizaci se takto legálně realizovaná přístavba automaticky propíše do grafické části jako zastavěná plocha (BV), přičemž konečné slovo při povolování má vždy dotčený orgán státní správy lesního hospodářství.

**O. Bouzek** upozornil na riziko, že pokud vlastník v ploše zahrad (ZZ) postaví například samostatnou hospodářskou budovu do 150 m<sup>2</sup> nebo garáž do 60 m<sup>2</sup>, stane se z ní fakticky stavební parcela, která se při další změně územního plánu „přebarví“ na červenou (stavební) plochu.

**Ing. Arch. Russe** uvedl toto tvrzení na pravou míru. Zdůraznil, že zařazení pozemku do funkční plochy ZZ (zahrady) neznamena, že jde o nezastavitelnou zeleň ve volné krajině. Jde o součást stavebního pozemku pod společným oplocením, kde je aplikována přísná regulace: v této ploše nesmí vzniknout hlavní stavba (rodinný dům), nesmí zde vzniknout nové číslo popisné a stavba musí být provozně propojena s hlavním domem. Jsou zde povoleny výhradně doplňkové stavby pro bydlení (dle stavebního zákona např. nepodskepené stavby do 80 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky). Opticky sice plocha v územním plánu zůstává zelená, ale z hlediska standardizace je součástí zastavitelného území s omezenou funkcí. Architekt dále vysvětlil, jak proti sobě v regulativech stojí dva parametry: 20% max. zastavitelnost a striktní koeficient zeleně (zpravidla vyžadující až 80 % propustných ploch). Upozornil, že na základě judikatury soudů se do zastavěné plochy nově započítávají i chodníky, dlažby, zpevněné plochy či nadzemní nádrže na dešťovou vodu. Pro postavení větší doplňkové stavby (např. garáže či dílny) tak investor musí disponovat adekvátně velkým pozemkem.

## **5. Dle vyjádření starostky došlo k vyřazení 11.000 m<sup>2</sup> pozemků do zeleně.**

**Starostka** uvedla na pravou míru dřívější číselné údaje, které mohly vyznít nepřesně. Informace o vyřazení cca 11 000 m<sup>2</sup> pozemků do zeleně představuje celkový souhrn ploch, které byly v rámci revize převedeny do režimu volné krajiny (některé tam byly i historicky). Do nově zavedené kategorie ploch zahrad (ZZ) bylo v rámci celé Změny č. 4 zařazeno zhruba 5 300 m<sup>2</sup> pozemků.

**Ing. Arch. Russe** uvedl, že tvorba koncepce krajiny v rámci Změny č. 4 je striktně datová a podřízená zákonným podkladům. Prvotním krokem je reálný stav v katastru nemovitostí (lesy, vodní toky, orná půda, trvalé travní porosty) a data ze systému LPIS (evidence zemědělské půdy). Na tato data specialista s autorizací pro ÚSES navrhuje biocentra a biokoridory. Pokud starý územní plán historicky definoval nějaké území jako zastavitelné smíšené, ale v reálu jde o zaplavenou louku, les nebo remízku (v katastru často zapsaný pod zavádějícím kódem jako „ostatní plocha“), musel projektant v Změně č. 4 provést nápravu a plochu striktně překvalifikovat na plochu přírodní.

## **6. Proč byl nezastavitelný pozemek č. 443/4 přeřazen do RI, tedy stavební pro rekreaci?**

**R. Semanský** uvedl, že pokud v důsledku těchto urbanistických úprav a překreslování mapy dochází k faktickému zhodnocení soukromých pozemků, měla obec s dotčenými vlastníky zahájit jednání o finančním příspěvku na rozvoj obce. Kritizoval postup zpracovatele a vyjádřil názor, že o této konkrétní změně nikdo ze zastupitelů dopředu nevěděl a došlo k ní pouze na základě subjektivního uvážení architekta. Zároveň se dotázal, proč zpracovatel v tomto místě nepoužil namísto plnohodnotné funkce rekreace (RI) raději omezující funkci zahrady (ZZ), když jimi v jiných částech obce sám argumentuje.

**Ing. Arch. Russe** uvedl, že se jedná o jeden konkrétní pozemek, který do návrhu vědomě zařadil nově jako plochu RI. Vysvětlil, že se jedná o parcelu s dlouhodobým oplocením, která je v katastru nemovitostí vedena jako zahrada a tvoří nedílnou součást stávajícího zastavěného území. Změna oproti původnímu územnímu plánu byla legislativně vynucená. Dosud byl totiž tento oplocený pozemek paradoxně zařazen v plochách smíšených *nezastavitelného* území, což je v přímém rozporu se skutečným stavem i stavebním zákonem (oplocená zahrada u domu nemůže být definována jako nezastavitelné území). Jako zpracovatel měl dvě možnosti: zařadit plochu pod funkci ZZ (zahrady), nebo pod funkci RI (rekreace). Pro funkci RI se rozhodl proto, že dotčená plocha je natolik malá, že by její drobné vyčleňování a oddělování od okolní struktury nedávalo urbanisticky smysl. Celé toto vymezení prošlo přísnou kontrolou nadřízeného krajského úřadu a dotčených orgánů (včetně složitých jednání s Odborem životního prostředí v Říčanech). Pokud by jakékoliv zarovnání ploch bylo v rozporu se zákonem, nadřízený orgán by je z návrhu územního plánu vyřadil. K dotazu na případnou budoucí výstavbu na tomto pozemku upozornil, že parcela se nachází v zákonném 30metrovém ochranném pásmu lesa. Územní plán v této věci nerozhoduje; případné umístění jakékoliv stavby v budoucnu závisí výhradně na striktním posouzení dotčeného orgánu ochrany lesa státní správy, který se řídí lesním zákonem a lesními hospodářskými plány. Pokud orgán ochrany lesa stavbu nepovolí, nelze ji realizovat bez ohledu na barvu plochy v územním plánu.

**Starostka** reagovala na podnět ohledně finančního zhodnocení parcel. Vysvětlila, že není reálné ani logické plošně zahajovat jednání o zhodnocení se všemi vlastníky v Mukařově, u jejichž pozemků dochází k drobným úpravám z moci úřední. Obec má pro tyto účely schválené Zásady pro spolupráci s investory (příspěvky na infrastrukturu), které spolu s P. Kvasničkou v minulém volebním období připravila. Tyto zásady obec aktivně aplikuje ve fázi, kdy vlastník na pozemku reálně plánuje stavět – pokud mu obec výstavbu umožní, získá od něj finanční příspěvek. Jednání o přímé úpravě či směně pozemků nebo o příspěvcích již v průběhu tvorby územního plánu starostka zahájila pouze u těch vlastníků, kteří si o změnu sami aktivně zažádali.

## **7. Pozemek v ulici Bezová**

**R. Semanský** otevřel diskuzi ohledně kontroverzního pozemku a objektu v ulici Bezová. Namítl, že pozemek byl do ploch komerční vybavenosti (**OK**) zařazen přes nesouhlas zastupitelstva.

**Starostka** tento výklad uvedla na pravou míru. Na pozemku dnes stojí povolená stavba, která byla

zkolaudována jako rodinný dům, ale obsahuje komerční jednotky (ordinace v přízemí). Jsou zde reálně povoleny 3 byty. Se zpracovatelem o tomto pozemku dlouho diskutovali. Starostka původně chtěla zachovat přísnější režim občanské vybavenosti (**OV**). Problém je však legislativní – plocha OV standardně neobsahuje a neumožňuje stavbu bytů. Protože stavba se 3 byty již legálně existuje, nebylo možné ji do OV zařadit, aniž by obec ignorovala stávající právní stav. Vlastník požadoval zařazení do plochy **BH** (bydlení hromadné) s cílem transformovat komerční prostory na další byty a vytvořit z objektu klasický bytový dům. **Tento záměr zastupitelstvo neschválilo a zamítlo ho.** Proto obec od vlastníka ani nepožadovala žádný finanční příspěvek, neboť jeho požadavku nebylo vyhověno. Výsledné zařazení do **OK** pouze fixuje a narovná stávající mix komerčních prostor a bydlení.

**R. Semanský** uvedl, že v minulosti (za starého územního plánu) byl tento pozemek definován jako veřejné prostranství a obec tehdy proti povolení stavby podávala námítky. Vyjádřil názor, že pokud by se plocha přece jen definovala jako **OV**, zůstala by majiteli zachována právní povinnost držet v přízemí ordinace či jinou službu veřejného charakteru.

**Ing. Arch. Russe** upozornil, že je nutné striktně rozlišovat pojmy. Veřejně prospěšné stavby (VPS) nelze plést s veřejnou vybaveností a vysvětlil, že výše popsaný postup není možný.

### **8. Pozemky v lokalitě Macešková, Srbín**

**R. Semanský** otevřel bod týkající se stavebních pozemků v lokalitě Macešková. Vyjádřil přesvědčení, že v rámci Změny č. 4 došlo k úpravě hranic parcel, která neodpovídá původnímu návrhu výkresu ploch změn a že došlo k významnějšímu zhodnocení pozemku, než bylo původně plánováno.

**Ing. Arch. Russe** poukázal na nesoulad barevného zobrazení ve výkresech a namítl, že v stávajícím územním plánu geometricky nesedí čára zastavitelnosti, čára ochranné izolační zeleně a čára plochy bydlení. V různých výkresech je to uvedeno různě. Upozornil na absurditu starého územního plánu, kde minimální velikost stavebního pozemku byla stanovena na 800 m<sup>2</sup>, avšak reálně vymezená zastavitelná plocha daného pozemku činila pouhých 400 m<sup>2</sup>. Potvrdil, že hranice se v rámci Změny č. 4 posunula o 3 metry směrem do pole. Nešlo však o spekulativní záměr, ale o narovnání chaotických čar starého plánu. Rozdíl ve výměře (330 m<sup>2</sup> vs. 390 m<sup>2</sup>, tj. 60 m<sup>2</sup>) nezpochybnil, ale označil jej za výsledek geometrického zarovnání hranice pozemku projektantem.

K věci se vyjádřil přímo **T. Kouba**, kterého se urbanistické narovnání v této lokalitě týká. Zastupitel se ostře ohradil proti tvrzení z minulého zasedání, že se tímto krokem úmyslně obohatil o 2 miliony korun. Uvedl, že nová podoba plánu je pro něj z hlediska projektování domu naopak nevýhodná, protože musí složitě a nákladně řešit zasakování dešťových vod. Navíc již na začátku dubna (před projednáváním této změny) požádal o stavební povolení podle stávajících parametrů, což vyvrací hypotézu, že by ovlivňoval zpracovatele územního plánu s cílem osobního prospěchu. Vyprosil si obviňování své osoby i ostatních zastupitelů z korupčního jednání.

**R. Semanský** uvedl, že aktuální podání žádosti o stavební povolení ze strany p. Kouby je účelovým krokem, kterým se chce vyhnout budoucí povinnosti uzavírat plánovací smlouvu podle nového územního plánu.

**Starostka** toto tvrzení důrazně odmítla jako dezinformaci. Upozornila, že pan Kouba má s obcí Mukařov již více než rok řádně uzavřenou a zastupitelstvem schválenou smlouvu o rozvoji území. Na základě této smlouvy se vlastník zavázal bezplatně převést pozemky pod budoucí komunikaci na obec a vybudovat na vlastní náklady kompletní síť (včetně kapacitního prodloužení hlavních řadů, nikoliv pouze soukromých přípojek). Pan Kouba tak na realizaci záměru pracuje dlouhodobě a transparentně, což vyvrací spekulace o jakémkoliv tajném ovlivňování architekta.

**T. Kouba** uvedl, že p. Semanský měří dvojím metrem, a připomněl jeho vlastní působení ve funkci starosty a pověřeného zastupitele pro územní plán: "V době, kdy jste byl starosta a pověřený zastupitel pro územní plán, se vám povedl obdivuhodný krok. V dubnu 2018 jste koupil pozemek o výměře cca 6 100 m<sup>2</sup> za cenu kolem 1 milionu korun. Za pouhý rok a tři měsíce (v roce 2019) jste částečně prodal pouze kousek tohoto pozemku za 1 450 000 Kč a zbytek – lukrativní stavební pozemek o výměře přes 2 100 m<sup>2</sup> – vám zůstal jako čistý zisk."

**Z. Hroch** vyjádřil podiv nad tím, že p. Semanský z pozice starosty tehdy nekoupil těchto 6 000 m<sup>2</sup> pozemků do vlastnictví obce Mukařov. Pokud by obec takový pozemek vlastnila, jeho dnešní tržní hodnota by bohatě pokryla například finančně náročnou rekonstrukci staré školy. Vyjádřil údiv, že tehdejší zastupitelé takový krok přešli mlčením, když starosta jako pověřená osoba disponoval nejlepším přehledem o budoucím vývoji územního plánu. Pozemky se navíc kupovaly za ceny, které v té době neodpovídaly realitě na trhu.

**R. Semanský** prohlásil, že územní plán v žádném případě nezměnil ve svůj prospěch. Pozemek kupoval v době, kdy již byl v konceptu a návrzích územního plánu dávno vymezen jako stavební. Odmítl spekulaci, že by v roce 2017 při schvalování konceptu plánu záměrně tlačil na stavební funkci daného pozemku, rok vyčkával a následně ho od původního majitele pod cenou odkoupil.

### **9. U dalších pozemků v této lokalitě, kterých se rozšíření týká, nebyly s vlastníky žádné smlouvy uzavřeny.**

**Ing. Arch. Russe** v reakci na tvrzení p. Semanského, že obec úmyslně zhodnotila pozemky i ostatním vlastníkům v sousedství, bylo zopakováno urbanistické stanovisko. Nová legislativa zrušila dřívější striktní podmínky přípustnosti, což obci bere přímé nástroje, jak vlastníky donutit k vybudování infrastruktury. V tomto konkrétním případě došlo ke zvětšení zastavitelné plochy pozemku (posunem čáry dál od zahrad), aby se geometricky narovnal nesmyslné limity z minulosti. Jako kompenzaci a pojistku však územní plán nově uložil vlastníkům striktní podmínku uzavření plánovací smlouvy na vybudování komunikace a inženýrských sítí. Bez splnění této podmínky nebude v území povolena žádná stavba.

**R. Semanský** navrhl, aby obec aktivně oslovila a požadovala příspěvky za zhodnocení pozemků od těch vlastníků v lokalitě, kterým se v rámci nápravy územního plánu zvětšila zastavitelná plocha (byť o to sami nežádali). Pokud vlastník s doplatkem nebo novým stavebním režimem nebude souhlasit, měl by se pozemek podle něj vrátit do původního stavu. Poukázal na to, že obec se musí chovat jako řádný hospodář, zejména v situaci, kdy má napjatý rozpočet kvůli investicím do školy a spolupráci s okolními obcemi. Označil za nepoměr, pokud soukromník může metr čtvereční prodat za 5 000 Kč, zatímco obec inkasuje cca 90–100 Kč/m<sup>2</sup>. Vyčetl vedení obce, že majitele ani nezkusilo telefonicky kontaktovat.

**Starostka** označila tento postup označili za právně nerelevantní a nerealizovatelný. Pokud vlastník o změnu územního plánu sám aktivně nežádal a ta mu byla vložena urbanistou jako systémové narovnání chybného stavu, obec nemá žádný právní titul, jak z něj finanční příspěvek vymáhat.

Do diskuze se přihlásil občan **V. Pánek** a zkritizoval chování R. Semanského. Uvedl, že obecní úřad a zastupitelé jsou zde od toho, aby lidem pomáhali a řešili koncepční rozvoj, nikoliv aby na nich parazitovali.

### **10. Poskytnutí pozemků U Požáru za zhodnocení pozemku Nad Obcí**

**Starostka** se vrátila k osočením z minulého jednání zastupitelstva, kde byla nařčena, že z projednávané majetkoprávní smlouvy vázané na Změnu č. 4 územního plánu měla osobní majetkový nebo jiný prospěch. Připomněla, že předmětná smlouva byla řádně uzavřena a schválena již v roce 2024. Tehdy pro ni zvedlo ruku **14 zastupitelů z 15 přítomných**, včetně pana Semanského. Starostka se proto podivila nad tím, jak může být tatáž smlouva dnes označována za „nevyvážený a pro obec nevýhodný obchod“, když pro ni tehdy hlasovala takřka absolutní většina. Starostka citovala vyjádření pana Semanského z minulého zasedání, kdy pan Semanský tehdy obhajoval své tehdejší kladné hlasování slovy: „*My jsme pro tu smlouvu zvedli ruku záměrně, abychom vás v tom pomohli vykoupat (nechat nachytat).*“ Vzhledem k tomu, že p. Semanský opakovaně použil množné číslo, starostka přímo vyzvala zastupitele, aby se přihlásili další, kteří s ním v tomto duchu koordinovaně a záměrně hlasovali pro údajně nevýhodnou smlouvu, jen aby současné vedení dostali do politických problémů.

Na výzvu starostky, kdo další takto hlasoval, zareagovala až po chvíli **J. Novotná**, která přiznala, že jednou z nich byla pravděpodobně ona. Uvedla, že tehdy hlasovala pro smlouvu, přestože byla vnitřně

na pochybách a nebyla stoprocentně přesvědčená o její správnosti. Omluvila se s tím, že není v této oblasti odborníkem, ale postupem času situaci začala vnímat kriticky. Odmítla však, že by v tom byl primárně kalkul někoho „nachytat“.

**R. Semanský** se pokusil použití množného čísla zlehčit tím, že šlo o neformální debaty s kolegy, ze kterých nabyl tento dojem.

**Z. Hroch** ho však přerušil a odcitoval přesné pasáže z minulého jednání:

**Citace p. R. Semanského z audiotextu:** „*My jsme proto hlasovali z toho důvodu, že jsme si říkali: když je teďka [vedení obce] upozorníme, tak oni se z toho vykroutí.*“

**Z. Hroch** uvedl, že z textového přepisu je naprosto zřejmé, že v zastupitelstvu fungovala skupinka lidí, která vědomě schválila smlouvu, kterou dnes sama označuje za škodlivou pro obec, jen proto, aby si vytvořila politickou municí pro budoucí kritiku a předvolební boj.

**Starostka** upozornila zastupitele i veřejnost, že případné pokusy o revokaci tehdejších usnesení nemají vliv na platnost původní smlouvy. Smlouva s vlastníky pozemků byla v roce 2024 podepsána řádně, legálně a oboustranně. Na jejím základě již byly zahájeny konkrétní kroky a činnosti. Je to platný právní akt. Připomněla, že to byli sami tehdejší zastupitelé (včetně R. Semanského), kteří v roce 2024 hlasovali jak pro tuto smlouvu, tak pro samotné zahájení prací na pořízení Změny č. 4 územního plánu. Odmítla tak jeho minulé dotazy, proč se vlastně tato změna projednává, když toto zastupitelstvo již dříve jinou změnu přijalo – děje se tak právě proto, že se o tom zastupitelstvo řádně usneslo a uložilo tento záměr do územního plánu zpracovat.

**Starostka** přečetla přítomným zastupitelům doslovné znění posledního odstavce z oficiálního dopisu (podkladu pro zastupitele), který jí i ostatním členům zastupitelstva zaslal p. R. Semanský minulý týden:

**Citace z dopisu p. R. Semanského:** „*Trvám na revokaci usnesení, které navrhne oboustranně vyváženou smlouvu za zhodnocení pozemků. V případě, že se tak nestane, sděluji, že jakkoliv jsou podobné podněty proti mé srsti, беру si nedávný příklad ze starostky při podnětu na kolegyni Novotnou a ve výše uvedené věci podám trestní oznámení za porušení povinnosti při správě cizího majetku.*“

**Starostka** p. Semanského přímo vyzvala slovy: „Udělejte to.“ Uvedla, že pokud p. Semanský na ni podá trestní oznámení za naplňování smlouvy, pro kterou sám v roce 2024 hlasoval, vystavuje trestnímu stíhání především sám sebe. Pokud totiž dnes tvrdí, že smlouva byla od začátku pro obec nevýhodná a on pro ni tehdy vědomě hlasoval (podle svého vlastního přiznání s politickým motivem „vykoupat a nachytat“ současné vedení), pak prokazatelně nejednal s péčí řádného hospodáře a vědomě se pokusil poškodit obec z politických důvodů. Trestní odpovědnost za porušení povinnosti při správě cizího majetku by tak padala primárně na jeho hlavu a další zastupitele, kteří hlasovali ze stejného důvodu.

**R. Semanský** zlehčoval právní váhu podepsaného dokumentu s tím, že dokud není Změna č. 4 územního plánu definitivně schválená, k naplnění smlouvy nemůže dojít, a proto se podle něj stále jedná jen o cár papíru, ze kterého může obec kdykoliv vycouvat.

**Starostka** předložila zastupitelům detailní srovnávací tabulku, vycházející z oficiálních znaleckých posudků z roku 2024, která porovnává stávající právní a cenový stav s budoucím stavem návrhovým. Zdůraznila, že věc nelze vytrhávat z kontextu:

#### **Stav majetku obce Hodnota dle znaleckých posudků**

**Stávající stav** (hodnota dotčených obecních parcel) 8.863.000 Kč

**Nový návrhový stav** (hodnota obecních parcel po transakci) 9.117.000 Kč

**Přímé zhodnocení pozemkového fondu obce + 254.000 Kč**

**Starostka** potvrdila, že soukromí žadatelé sice zhodnotí své soukromé pozemky o cca 11,5 milionu Kč, obec však z této transakce na základě schválených Zásad pro výstavbu a uzavřené smlouvy získá doprovodné investice: vybudování nové kompletní komunikace v šíři 4,5 metru a nových hlavních řadů vodovodu a kanalizace na náklady investora. Tyto vybudované sítě a komunikace budou následně bezplatně převedeny do vlastnictví a správy obce. Přímý finanční příspěvek investorů

na rozvoj infrastruktury (při průměrné velikosti domu 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy) bude činit **741.000 Kč**.

Celkový majetkový a finanční zisk obce z této transakce činí **3.170.000 Kč**, což představuje přibližně 32 % z celkového zhodnocení území.

Obec tedy neutrpí žádnou majetkovou újmu.

**R. Semanský** namítl, že obec nemusela svůj pozemek kvůli cestě znehodnocovat, pokud by se komunikace vedla striktně po jeho okraji.

**Starostka** vysvětlila, že trasování cesty přímo ovlivnilo rozhodnutí Odboru životního prostředí. Na sousedním pozemku bylo stanoveno desetimetrové ochranné pásmo Jevanského potoka, které zasahuje i na obecní parcelu. Z toho důvodu musela být osa cesty projektantem vyosená do středu obecního pozemku. Starostka reagovala na spekulaci, že obec mohla dotčený pozemek raději rovnou prodat za plnou tržní cenu. Uvedla, že obec tento pozemek na základě dřívějších usnesení zastupitelstva celkem třikrát veřejně nabízela k prodeji, avšak nikdo o něj neprojevil zájem. Současné geometrické rozdělení parcely bylo realizováno právě proto, aby se oddělila neprodejná část v ochranném pásmu potoka a metr a půl široký pruh pro veřejný chodník pro pěší, a zbytek mohl být efektivně využit.

Starostka zopakovala, že primárním cílem bylo získat pozemky podél potoka. Tím by došlo ke scelení stávajících obecních pozemků v této lokalitě. Získané území má sloužit k vybudování volnočasové zóny pro občany. Zdůraznila, že hodnota ochrany přírody, životního prostředí a vytvoření kvalitního zázemí pro lidi má pro obec zásadní (byť nevyčíslitelnou) cenu, což byl hlavní důvod pro schválení tohoto záměru.

### **11. Nerovný přístup při projednávání žádosti o změnu využití území, zařazení pozemku jako stavební - ul. Písecká**

**R. Semanský** otevřel případ jiné žadatelky, jejíž pozemek se nachází ve stejné lokalitě u Jevanského potoka. Poukázal na to, že dotčené orgány i zastupitelstvo se původně k její žádosti o změnu územního plánu vyjádřily kladně. Následně však podle něj došlo k radikálnímu obratu v přístupu obce, což označil za netransparentní a diskriminační.

**Ing. Arch. Russe** upřesnil, že tehdejší souhlas neznamenal automatické schválení stavební parcely. Zastupitelstvo odsouhlasilo pouze to, že se možnost změny *prověří*, což je zásadní rozdíl. Výsledek prověření totiž závisí na následných stanoviscích dotčených orgánů a reálném stavu v území. Odmítl, že by šlo o srovnatelné případy, a poukázal na fakta, která vyšla najevo z podané připomínky samotné paní Dvořákové. Žadatelka má na předmětném pozemku nepovolenou (černou) stavbu, nelegální navážku a úředně nařízené odstranění oplocení. Podle stavebního zákona se sice jedná o zastavěné území (kvůli evidované dočasné stavbě v katastru), ale z hlediska urbanismu by schválení stavební parcely znamenalo vytvoření dalšího nelogického výběžku do krajiny. Žadatelka nemá žádný věcný argument, proč by měl být pozemek zhodnocen na stavební - naopak má kvůli nelegálnímu postupu argumenty sama proti sobě.

**R. Semanský** uvedl, že starostka poslala paní Dvořákové e-mail, ve kterém jí nabídla majetkoprávní transakci. Tuto nabídku však označil za extrémně disproportionální a až „vyděračskou“.

**Starostka** popsala pozadí své komunikace s paní Dvořákovou, která za ní dlouhodobě docházela. Starostka se lidsky snažila vymyslet variantu, jak žadatelce vyhovět, aby si mohla postavit malý domek (výminek) vedle své matky a rodiny, a to i přesto, že část zastupitelů byla k záměru od začátku skeptická. V té době již bylo jasné, že kvůli ochraně přírody u potoka nelze pozemek oplotit a zastavět celý. Starostka navrhla, že by se stávající pozemek geometricky upravil (zvětšil) tak, aby vznikla regulérní stavební parcela pro jeden dům, a výměnou za to by žadatelka převedla nezastavitelnou část u potoka obci. Tím by se zajistilo, že příroda zůstane chráněná a území se už dál nebude nekontrolovaně rozšiřovat. Paní Dvořáková na tento e-mail reagovala negativně. Sama obci nenabídla vůbec nic. Starostka proto jednání ukončila, protože neměla mandát ani důvod zhodnocovat majetek někomu, kdo s obcí nespolupracuje a porušuje zákony. Případ paní Dvořákové je diametrálně odlišný od předchozího, žádné legitimní očekávání na zhodnocení pozemku porušením

zákona vzniknout nemohlo a žadatelka musí nejprve odstranit nelegální černou stavbu a navážku.

**P. Doležel** vyjádřil ocenění panu Ing. Arch. Russemu a zástupci pořizovatele Ing. D. Lančovi z odboru územního plánování za to, že ve svém volném čase přišli na zasedání a velmi detailně zastupitelům i veřejnosti vysvětlili urbanistické důvody a legislativní pozadí vzniku Změny č. 4. Tato diskuze byla pro pochopení celého procesu klíčová.

---

## **6. Vydání Opatření obecné povahy Změna č.4 územního plánu obce Mukařov** (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)

Po vyjasnění všech dotazů v předchozím bodě přistoupilo zastupitelstvo k hlasování o Opatření obecné povahy - změny č. 4 územního plánu Mukařov.

### **Návrh usnesení**

1. Zastupitelstvo obce Mukařov ověřilo, že návrh změny č. 4 ÚP Mukařov není v rozporu s požadavky uvedenými § 104 v odstavci 1 písm. a) a b) Zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a nadřazenou územně plánovací dokumentací a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.
2. Zastupitelstvo obce Mukařov, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) a § 104 odst. 2 Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v souladu s § 72 odst. 2 a 82 odst. 1 téhož zákona za použití § 171 a následujících Zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a také v souladu s § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb. (o obcích) vydává opatřením obecné povahy Změnu č. 4 územního plánu Mukařov.

Hlasování: pro: 10 Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, František Polesný, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 1  
Rudolf Semanský,

zdržel se: 3  
Ondřej Bouzek, Jaroslav Kadeřábek, Jana Novotná,

### **Usnesení 6/42/2026 bylo přijato**

---

## **7. Převod vlastnictví k části vodovodu Region jih svazku obcí REGION JIH** (Navrhovatel: Ing. Přemysl Zima)

Zastupitelstvo projednalo návrh převodu části vodního díla Vodovod Region jih III. etapa 1. část do vlastnictví dobrovolného svazku obcí REGION JIH v souladu se Smlouvou o spolufinancování výstavby III. etapa vodovodu Region jih. V letech 2014-15 obec svým jménem stavěla s dotací SFŽP a svazek financoval stavbu vodojemu ve Svojeticích a přivaděč G4 ze Svojetic do Srbína. Smlouva stanovuje, že po ukončení doby udržitelnosti projektu dotovaného SFŽP, budou svazkem financované části stavby obcí do svazku darovány. Z přivaděče G4 financovala obec Mukařov pouze část B, kterou

odkoupila od svazku jako nedokončenou investici (předpoložené potrubí z let 2010-2011), aby na ni mohla navázat další části stavby a přivaděč dokončit. K naplnění smlouvy o spolufinancování je proto navržena darovací smlouva na vodojem Za Obcí a části A, C, D přivaděče G4 a kupní smlouva na část B přivaděče. Vodojem a části G4 A, C, D vybuďovala obec pouze ze vlastních zdrojů, které ji poskytl svazek REGION JIH a tudíž mu bude bezplatně předána. Část B přivaděče, kterou v minulosti obec od svazku odkoupila se zpět prodává svazku za původní pořizovací cenu sníženou o oprávky.

### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje uzavření darovací smlouvy a kupní smlouvy s DSO REGION JIH za účelem převedení vodojemu Za obcí a přivaděčího vodovodního řadu G4 do vlastnictví DSO REGION JIH. Majetek je předáván bezúplatně s výjimkou části B vodovodního řadu G4, která bude obcí odprodána za zůstatkovou cenu.

Hlasování: pro: 13 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

### **Usnesení 7/42/2026 bylo přijato**

---

#### **8. Žádost o odprodej části pozemku (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)**

Pan František Klegr požádal o odkup části pozemku o velikosti 55 m<sup>2</sup> v Žernovce v ulici Lomová. Jedná se o část obecního pozemku, který dlouhodobě využívá.

Rada obce schválila adresný záměr a doporučuje zastupitelstvu schválit odprodej výše uvedeného pozemku parc. č. 656/29 v k.ú. Žernovka panu Františku Klegrovi po uplynutí lhůty zveřejnění záměru, a to za žadatelem navrhovaných 650 Kč/m<sup>2</sup>. Záměr byl zveřejněn na úřední desce 1.6.2026.

### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje odprodej pozemku parc. č. 656/29 v k.ú. Žernovka panu Františku Klegrovi za 650 Kč/m<sup>2</sup>, celková cena 35.750 Kč.

Hlasování: pro: 13 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

### **Usnesení 8/42/2026 bylo přijato**

---

#### **9. Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele projektové dokumentace posilovacího vodovodního řadu Svojetice - Srbín (Navrhovatel: Ing. Přemysl Zima)**

Zastupitelstvo projednalo návrh zadávací dokumentace veřejné zakázky malého rozsahu pro výběr zpracovatele projektové dokumentace pro posilovací vodovodní řad ze Svojetice (VDJ Za Obcí) do Srbína (náves). Účelem je navrhnout nový vodovodní řad k zajištění nového zásobování vodou pro část místní části Mukařov a zlepšení zásobování stávajících částí Srbín a Žernovka.

Návrh na výstavbu tohoto posilovacího řadu vychází ze závěrů nového generelu vodovodu. Z něj vyplývá, že pro budoucí rozvoj části obce Mukařov není již stávající vodní zdroj v Babickém lese kapacitně dostačující a je třeba řešit zásobování části Mukařova ze Želivky. Stávající potrubí ze Svojetic vyprojektované před dvaceti lety není pro tento účel dimenzované a již dnes při zvýšené spotřebě ve špičkách není dostatečně kapacitní, což ukázaly nedávné výpadky zásobování v Srbíně.

#### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje zadávací dokumentaci veřejné zakázky malého rozsahu pro výběr zhotovitele Projektové dokumentace stavby posilovacího vodovodního řadu a souvisejícího propojovacího vodovodního řadu a pověřuje starostku obce vyhlášením výběrové řízení. Zastupitelstvo schvaluje pro otevírání obálek a hodnocení nabídek komisi ve složení: P. Zima, J. Krumpolc, K. Čadilová + náhradníci: F. Polesný, H. Zákoucká. Zastupitelstvo obce Mukařov pověřuje radu obce schválením výběru zhotovitele.

Hlasování: pro: 13 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Petr Doležel, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 0

### **Usnesení 9/42/2026 bylo přijato**

---

#### **10. Smlouva o údržbě mobiliáře (Navrhovatel: Ing. Hana Zákoucká)**

Rada obce projednala a schválila uzavření rámcové smlouvy na údržbu obecního mobiliáře s P. Doleželem. Protože se jedná o zastupitele a radního obce, je schválení smlouvy předloženo k projednání a schválení zastupitelstvu.

P. Doležel ohlásil střet zájmů.

#### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo obce Mukařov schvaluje rámcovou smlouvu na údržbu obecního mobiliáře s Petrem

Doleželem.

Hlasování: pro: 12 Ondřej Bouzek, Petr Březina, Kateřina Čadilová, Zdeněk Hroch, Ondřej Jakob, Jaroslav Kadeřábek, Tomáš Kouba, Pavel Kvasnička, František Polesný, Rudolf Semanský, Hana Zákoucká, Přemysl Zima,

proti: 0

zdržel se: 1

Petr Doležel,

### **Usnesení 10/42/2026 bylo přijato**

## **11. Různé, diskuze**

### **1. Úspěch Graffiti Jamu projektu u prodejny Lidl**

P. Doležel vyjádřil poděkování všem, kteří realizovali nápad vytvořit legální graffiti na zdi u prodejny Lidl. Přiznal, že jeho první nedělní pocit při pohledu na rozpracované dílo byl rozporuplný, avšak výsledné dílo označil za „světové a mistrovské“. Ocenil, že se obci podařilo angažovat absolutní elitu české street-artové scény. Projekt vyvolal mimořádný ohlas na sociálních sítích. Navrhl oslovit společnost Lidl s nabídkou obdobného pojednání také pro čelní stěnu u parkoviště.

Starostka upřesnila, že celá akce nezasáhla rozpočet obce. Kompletní náklady uhradila společnost Lidl a materiálovým sponzorem byla společnost Spreje Praha, která dodala barvy.

Původní nápad vzešel od Nikoloy Bitalové, která původně zamýšlela nechat celou zeď pomalovat pouze dětmi. Z důvodu omezeného rozpočtu se následně spojila s referentkou úřadu Viktorií Pacourkovou. Ta díky svým kontaktům zajistila účast špičkových umělců. Akce měla velký komunitní přínos, na místě panovala skvělá atmosféra a lidé se zapojovali do doprovodného programu.

Projekt měl přímý přesah do základní školy, kdy žáci sami navrhli a namalovali část zdi nazvanou „Mukařov v barvách Lidlu“. Starostku proto velmi mrzí, že hned druhý den po dokončení část graffiti počmárali jiní spolužáci. Osvěta místo represe: bylo dohodnuto, že Nikola Bitalová a Viktorie Pacourková navštíví v průběhu týdne 8. a 9. třídy ZŠ Mukařov. Cílem je žákům vysvětlit hodnotu díla a upozornit je, že tímto jednáním ničí práci svých vlastních spolužáků. Vandalismus nebude obcí tolerován. V. Pacourková zajistí rozhovor s autory a fotodokumentaci do nejbližšího čísla obecního zpravodaje.

### **2. Projekt „Oživení mukařovských soch“ pomocí QR kódů**

Starostka informovala o dalším úspěšném projektu referentky Viktorie Pacourkové. Byly vyrobeny informační tabulky s QR kódy pro mukařovské exteriérové sochy. V rámci podzimní spolupráce se školou děti ze ZŠ namluvily texty s historickými a uměleckými informacemi o jednotlivých dílech. Po načtení QR kódu si návštěvníci budou moci informace o soše přečíst nebo poslechnout ve formě audia s hlasy místních dětí. Lom Žernovka obci přislíbil bezplatnou výrobu kamenných soklů na míru pod tyto tabulky. Mukařovský betlém bude mít svůj kód umístěný na dřevěném klátu.

### **3. Památník kardinála Berana a nové kamenné pítko do parku**

P. Doležel předal průběžnou informaci o projektu památníku. Návrh byl oficiálně odeslán ke schválení na Arcibiskupství pražské. Místní říčanská farnost a pan farář projekt plně podporují a udělili mu

požehnání. Obec nyní čeká na vyjádření arcibiskupství, v případě prodlení se na úřadě osobně připomene.

F. Polesný uvedl, že v lomu Žernovka byl objeven velký blok žuly s přírodní vadou (černou žílou), který byl pro komerční účely nevyužitelný. Kameníci z něj pro obec bezplatně vyfrézují masivní, přibližně tunové kamenné pítko, které bude umístěno v nově budované části obecního parku.

#### **4. Přezkum hospodaření obce a svolání mimořádného zastupitelstva**

Starostka oznámila, že dne 4. června 2026 proběhl oficiální přezkum hospodaření obce Mukařov za uplynulé období. Audit skončil s výsledkem „bez závad a nedostatků“.

Na tomto řádném zasedání nebylo možné schválit Závěrečný účet obce, protože legislativa vyžaduje jeho povinné patnáctidenní zveřejnění na úřední desce, které mohlo běžet až po úspěšném uzavření přezkumu. Zastupitelstvo se proto musí sejít ještě do konce měsíce června. Původní termín je plánován **na úterý 30. června 2026**. Z důvodu dotačního řízení v rámci dobrovolného svazku obcí Ladův kraj je však třeba podepsat společnou smlouvu o spolupráci na výstavbu cyklostezky nejpozději do 30. 6. Právníci čtyř dotčených obcí text smlouvy aktuálně finalizují. Starostka proto navrhla svolat mimořádné zastupitelstvo na pondělí 29.6.. pokud bude smlouva připravena.

#### **5. Údržba ulic Slepá a Na Konci**

Z. Hroch vznesl dotaz na splnění loňského slibu ohledně oprav a úprav v ulicích Slepá a Na Konci. V minulém roce dostaly přednost jiné krizové investice obce, ale technický stav těchto ulic na okraji zástavby je špatný. Obyvatelé jsou v případě dodání materiálu ochotni pomoci s rozhrnutím svépomocí. Starostka potvrdila, že je nutné se na obě ulice podívat a technicky stanovit rozsah možných úprav.

<b>Jméno a příjmení</b>	<b>Funkce</b>	<b>Datum</b>	<b>Podpis</b>
Ing. Hana Zákoucká	starostka		
Ing. Přemysl Zima	místostarosta		
Ing. Hana Zákoucká	zapisovatel		
Ing. Ondřej Bouzek	ověřovatel		
František Polesný	ověřovatel		