

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MUKAŘOV

zpracovaná v souladu s § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

OBEC

Obec Mukařov

Příčná č.p. 11
251 62 Mukařov

Určený člen zastupitelstva: Ing. Hana Zákoucká
starostka obce Mukařov

Pořizovatel

Městský úřad v Říčanech – úřad územního plánování a regionálního rozvoje

Komenského náměstí 1619/2
251 01 Říčany

Zpracovatel zprávy: Ing. David Lanča
referent odboru územního plánování a regionálního rozvoje

Spisová značka: 366763/2023-MURI/OUPRR/1725

Číslo jednací: 366763

Číslo evidenční: 405055

SCHVÁLENÍ ZPRÁVY

Schvalující orgán: **Zastupitelstvo obce Mukařov**

Zprávu o uplatňování Územního plánu Mukařov schválilo dne Zastupitelstvo obce Mukařov svým usnesením č.

OBSAH

a)	Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	4
b)	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	20
c)	Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací..... dokumentací a politikou územního rozvoje.....	21
d)	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch..... podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	31
e)	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů,	34
f)	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu....	34
g)	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu,	35
h)	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	36

Úvod

Obec Mukařov leží ve Středočeském kraji, okrese Praha – východ, správní území obce s rozšířenou působností Říčany jihovýchodně od Prahy. Správní území obce Mukařov se skládá ze tří katastrů: Mukařov u Říčan, Srbín a Žernovka.

Původně jednotlivá sídla Mukařov, Srbín, Buda (zrušená obec) a Žernovka se vyvíjely od zemědělských vesnic s domky kameníků (původně 9 lomů žuly) po roce 1920 v rekreační oblast s letním bydlením, vzrůstem trvalého bydlení, až po obrovský a málo koordinovaný rozvoj příměstského bydlení po r. 1990 s vrcholem rozvoje v období 2000 – 2011 i když vývoj stále intenzivním tempem pokračuje i do současnosti. Zemědělský ráz krajiny a obcí je naprosto setřen, z území se stalo příměstské satelitní sídlo hl. m. Prahy. Došlo ke srůstu sídel Mukařov a Srbín, které pohltily původní sídlo Buda. Správní území obce má nyní výhodné postavení z hlediska dopravní dostupnosti obce s rozšířenou působností Říčany (dále jen ORP Říčany), komerční zástavby u dálnice D1 a hlavně hl. m. Prahy. Tato výhodná poloha je dána polohou na jedné z hlavních radiál Prahy – komunikace I/2 Praha – Kutná Hora s dobrým napojením na dálnici D1 přes komunikaci II/101 a Říčany i na nový Pražský okruh R1. Dalším hlavním důvodem rozvoje je velmi pěkné krajinné prostředí pro rekreační a obytnou zástavbu.

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zpráva o uplatňování územního plánu je vypracována na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhlášky), za období 02/2017 až 10/2023.

Územní plán Mukařov byl rozhodnutím Zastupitelstva obce Mukařov vydán svým usnesením ze dne 24. 01. 2017 a následně byl ÚP vydán formou opatření obecné povahy s účinností dne 10. 02. 2017. Tento nový územní plán byl přepracován a vydán z důvodu nesouladu původního územního plánu se Zákonem č. 183/2006 Sb. (Zákonem o územním plánování a stavebním řádu). Dne 12. 11. 2019 rozhodlo zastupitelstvo obce o vydání Změny č. 1 Územního plánu (dále jen ÚP Zm. č. 1), hlavně z důvodů zjištěných zkušeností s výstavbou rodinných domů s více bytovými jednotkami, která byla vydána formou opatření obecné povahy dne 28. 11. 2019. Poslední změnou územního plánu, která byla vydána pro územní plán byla vydána rozhodnutím zastupitelstva ze dne 13. 12. 2023 s účinností od 4. 1. 2023 z důvodů revize některých ustanovení a nepřesností v územním plánu. Ve všech případech byl pořizovatelem Městský úřad v Říčanech – úřad územního plánování (dále pořizovatel). Zpracovatelem všech dosavadních dokumentů územního plánu byl pan Ing. Arch. Jaroslav Sixta.

Již neplatný ÚP z roku 2017 vymezil zastavěné území, stanovil urbanistickou koncepci rozvoje území obce, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny s ohledem na cíle územního plánování. Území obce rozčlenil na plochy s rozdílným způsobem využití, u nichž stanovil hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání. Vymezil plochy stabilizované, plochy zastavitelné, plochy přestavby, plochy změn v krajině, koridory pro technickou infrastrukturu, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy územních rezerv. Vytvořil tak předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Celková koncepce vychází z postavení a významu obce v osídlení území a z krajinného prostředí. ÚP upravil, upřesnil a doplnil plochy dle předchozího územního plánu z roku 2010 s důrazem na zachování krajinného prostředí a přírodních hodnot. Pozdější změny územního plánu reflektovali nároky na upřesnění daných podmínek v území a to jednak vývojem v území a na straně druhé změnou legislativy k možnostem úprav územního plánu.

Zastavěné území (stabilizované území)

Hranice zastavěného území byla vymezena v původním územním plánu. Po provedení průzkumů a rozborů byla upravena k 31. 12. 2012. Další aktualizace zastavěného území proběhly při pořízení nového územního plánu z roku 2017 a v pozdějších změnách územního plánu. Současné vymezení zastavěného území je k datu 31. 5. 2022. Stabilizované plochy jsou v drtivé většině využívány pro svůj vymezený účel. Existuje pouze pár výjimek v území, kde se stavby odchyľují od předpokládaného záměru pro využití plochy. Jedná se zpravidla o vystavěné nebo upravované budovy před nabytím územního plánu nebo jeho změn. Během uplatňování ÚP bylo zjištěno, že jsou některé stabilizované plochy pozemků nesprávně zařazeny do funkčního využití. Některé pochybení byly zhojeny při změnách územního plánu.

- *Hranice zastavěného území bude aktualizována v další změně územního plánu v souladu § 58 odst. (3) stavebního zákona.*

Zastavitelné území a plochy přestavby

Územní plán z roku 2017 ponechává velké množství vymezených zastavitelných ploch z předešlého územního plánu. Potřeby zachování těchto ploch vychází 15letého výhledu územního plánu. Rozsah zastavitelných ploch v obci způsobuje výrazný tlak na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury a také na možnosti veřejného občanského vybavení. Celková plocha zastavěných a zastavitelných ploch dle předchozího územního plánu byla 229,36 ha, současný ÚP počítá s plochami 231,52 ha, což je o 2,16 ha tj. o cca 1 % více než předchozí ÚP. Jednalo se tak o minimální nárůst počtu zastavitelných ploch k vzhledem k umístění v největší rozvojové oblasti v zázemí Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1).

Lokalita	Zastavitelné plochy - Způsob využití	Výměra (ha) Územní plán	Výměra (ha) KN	Využito dle KN	%
k.ú. Mukařov					
VS10	Plochy smíšené výrobní	1,21	1,02		
k.ú. Srbin					
BI20	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	2,05	2,13		
BI21	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	1,83	1,85		
BI23	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	1,72	0,56		
BI24	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	1,08	0,75		
BI25	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,15	0,16		
BI28	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,35	0,36	0,08	0,22%
BI30A	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,73	1,09		
BI30B	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,03	0,03		
BV20	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1,75	1,82		
OM21	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,27	0,27		
TI20	Technická infrastruktura - inženýrské sítě, stavby, zařízení	0,27	0,27		
SK20	Smíšené obytné a komerční	1	0,92		
VZ20	Smíšené obytné a komerční	1,43	1,45		
k.ú. Žernovka					
BI35	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	2,15	2,18		
BI36	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	1,14	1,59		
BI37	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,65	0,45	0,27	60%
BV30	Bydlení v rodinných domech - venkovské	4,13	3,35	0,22	6,57%
SV30	Obytné smíšené venkovské	0,45	0,99		
SV32	Obytné smíšené venkovské	0,61	0,62		
OS30	Občanské vybavení - tělovýchovné a sportovní zařízení	0,96	1,02		
PV30	Veřejná prostranství	0,27	0,24		
PV32	Veřejná prostranství	0,11	0,12		

Územní plán byl navržen se snahou zamezení dalšího rozšiřování zastavitelných ploch do krajiny. Pro zástavbu je zásadně využíváno ploch velkých a malých proluk mezi zastavěnými územími, které jsou často chaoticky umístěna v krajině. Využití ploch ZPF mezi zastavěnými plochami bylo doplněno plochami, které navazují na zastavěné území, scelují jeho tvar a umožňují využití infrastruktury území. Některé zastavitelné plochy byly přesunuty do režimu rezerv nebo byly z ÚP vypuštěny (Mukařov – východ, u komunikace I/2). Vzhledem k tomu, že obec by byla nucena vynaložit finanční prostředky za případné náhrady za změnu v území, nešel očekávat výraznější úbytek již vymezených zastavitelných ploch. Záměrem dalších změn územního plánu je konsolidace stávajícího vystavěného území s nově doplňovanou výstavbou na zastavitelných nebo přestavbových plochách.

Naprostá většina vymezených zastavitelných ploch ještě není plnohodnotně využita. Úřad územního plánování může pouze konstatovat, že bylo vydáno celkem 170 závazných stanovisek pro stavbu rodinných domů, které zpravidla ještě nebyly bud uplatněny nebo stavby nebyly dostavěny případně nebyly zapsány do katastru nemovitostí. Jedná se vysoké číslo, které se v současnosti nepropsalo do tabulky k využití vymezených zastavitelných ploch. Lze tedy dovozovat, že zásah do území a tlak na veřejnou infrastrukturu tedy zatím ještě není finální. Jakýkoliv další rozvoj zastavitelných ploch by byl v tuto chvíli neprokazatelný.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce je nastavená od územního plánu z roku 2007 a je od té doby jen minimálně změněná. Obec Mukařov je zasažena mnohdy neorganizovaným a překotným vývojem. Dlouhodobým vývojem je i srůstání zástavby sídel Mukařova a Srbína a také Srbína a blízkých Louňovic. Koncepce navazující na předešlé územní plány zachovává nerozšiřování zástavby sídla. Pouze se částečně na místech styku s těmito lokalitami doplňují stavební proluky. Koncepce rozvoje území pokrývá nejen záběr pro výstavbu objektů pro trvalé bydlení, ale zahrnuje i aspekty pro hospodářský rozvoj a ochranu přírodního území.

V rámci rozvoje území obsahují stabilizovaná území Mukařova a Srbína nově navržené nebo doplněné plochy pro občanské vybavení veřejné infrastruktury nebo občanského vybavení komerční sféry malého a středního rozsahu. Cílem je posílení komerčních aktivit přímo v sídle a omezení dojíždění do center vyšších významů. V obci vzniká několik smíšených objektů pro obchodní nebo kancelářské využití. Tyto objekty vznikají buď jako přímo tomu určené nebo v polyfunkčním využití s trvalým bydlením. V území nejsou navrhovány žádné velké lokality komerčního zájmu pro výrobu, skladování nebo průmysl. Koncepce si klade za směr vylepšení současného směru zlepšováním dosavadních nabídek pro podnikatelské aktivity a zvýšení pracovních příležitostí v lokálních podmínkách.

V rámci území díky své přírodní atraktivnosti vzniklo množství individuálních rekreačních objektů. V rámci koncepce rozvoje území jsou některé lokality transformovány na lokality pro trvalé bydlení. Tato koncepce rozvoje území by měla být u lokalit, která jsou přímo napojena na stabilizované území dále uplatňována. Žádné další rozvojové plochy nejsou navrhovány.

V rámci ochrany nezastavitelného území, přírody a krajiny je respektováno zachováním všech lesních ploch nebo určených pro zemědělství již od původního plánu. Zemědělská krajina je často oddělena od stavebních ploch ochranným pásmem k minimalizaci konfliktů. Tato koncepce zahrnuje jednak ochranu životního prostředí ale také bezpečnost a kvalitu života obyvatel sídlících v blízkosti volné krajiny. Dále je v území veden nadregionální koridor od obce Babice až Louňovicím pod označením NRBK 66. Zachovány jsou také všechny smíšené přírodní plochy mimo sídla. V sídlech nebo v blízkosti sídel jsou zachovány zeleně ochranné a izolační a veřejné zeleně. Zachovány jsou všechny vodní toky a plochy včetně lomových jezírek. Zásadní změny v hospodaření ve volné krajině nebyly zaznamenány.

- *V rámci další změny územního plánu je zachování stávající koncepce nerozšiřování zástavby, stávající ochrana přírodní krajiny a zachování podmínek této ochrany. Využívání zastavěného a zastavitelného ploch dochází k obvyklému naplňování koncepce, která byla nastavena základní koncepcí. Dle posouzení uplatňování územního plánu není potřeba tuto koncepci výrazně měnit. V pokynech pro změnu územního plánu jsou doplněny dílčí návrhy na prověření úprav.*

Urbanistická koncepce

Hlavním cílem stávajícího urbanistického řešení je návrh lepší organizace zástavby jako po stránce funkčního využití tak po stránce urbanistického a prostorového řešení sídel. ÚP navrhuje základní rozlišení zástavby v návaznosti na stávající zastavěné území jeho hierarchizace na tři oddělená sídla (Mukařov, Srbín a Žernovka).

Sídlo Mukařov územní plán navrhuje jako současné centrum obce s třemi dělenými centry v tomto sídle. Správní centrum s kostelem Nanebevzetí Panny Marie, okolní částečně historickou zástavbou včetně fary, obecního úřadu a přilehlé většiny obytné zástavby. Centrum občanské vybavenosti veřejného sektoru v prostoru mezi stávající ZŠ, MŠ a domem seniorů s využitím volných ploch území pro dobudování další občanské vybavenosti tohoto charakteru (školství, zdravotnictví, sociální péče). Prostor občanské vybavenosti navazující na stávající objekty podél komunikace I/2 a kruhové křižovatky s komunikací II/113.

- *Tato část sídla je z pohledu urbanistického rozvoje nejstabilnější a neprobíhá zde v poslední době výrazný vývoj. Je to dáno již vyčerpanou zastavěností na straně druhé neuskutečněných možností k výstavbě na přestávkových plochách a to jednak v ploše pro trvalé bydlení nebo v transformačních plochách rekreační zástavby. Urbanistická koncepce je zde trochu nadměrně rozčleněna do vícero ploch, které ale skoro odpovídají stejnému záměru. Úlohou nejbližší změny územního plánu bude tyto plochy sjednotit a navrhnout jim jednotnou koncepci, která by mohla obsahovat všechny typy záměrů. Je zde také největší počet pozemků, které jsou transformovány z rekreačních staveb na trvalé bydlení. Jedná se o severní lokalitu mezi Horním Babickým rybníkem a Návesním rybníkem.*

Sídlo Srbín je řešeno jako oblast příměstského bydlení vzhledem k velkému množství již realizované neorganizované zástavby suburbanizačního charakteru. Původní historická zástavba se stala okrajovou částí sídla. Neorganizovaný způsob zástavby menších lokalit rodinných domů má za následek nesourodost zástavby s různou výškou a hustotou zástavby a mnohdy špatnou dopravní nebo pěší návazností, bez veřejných prostor a veřejné zeleně.

- *Územní plán v této oblasti doplnil veřejné prostranství. Na jednom pozemku (parc. č. 656/2) určeného pro veřejné prostranství vznikl rodinný dům. V této oblasti je v současné době největší zájem o rozvoj komerčně bytových záměrů. V dané lokalitě u kruhového objezdu na silnici I/2 je až necitlivě nastavena vyšší hladina zástavby (dosahující výšku až 15 m u tvarovaných střech) u plochy OM resp. OM20. Předpokládá se zde výstavba polyfunkčních domů s přízemím fungujícím jako komerční služby. U centrální plochy u kruhového objezdu mimo jiné začíná hlavní přírodní plocha s údolím Jevanského potoka, která odděluje plochy bydlení u silnice I/2 a zbývající část Srbína. Tato část by mohla sloužit jako pěší nebo cyklistická propojka. Oblast Srbína je postupně dostavována solitérními rodinnými domy a zpravidla s co největší intenzitou využití daných pozemků. Vznikají zde mnohdy rodinné domy o dvou bytových jednotkách.*

Poslední oblastí, kterou tvoří obec Mukařov je sídlo Žernovka na severu obce. V této části je předpokládán samostatný rozvoj sídla. Sídlo Žernovky je doplněno o návrhové plochy pro trvalé doplňující urbanistickou strukturu a vhodně jej zaceluje. Nejsou navrženy jen monofunkční plochy ale i smíšené plochy smíšené obsahující možnosti pro komerční podnikatelské služby. Větší lokality, které nemají vhodně vyřešenou strukturu pozemků pro jednoduchou návaznou byly podmíněny územní studií. V oblasti Žernovky ale byla vypracována pouze jedna územní studie navrhuující vhodné rozvržení parcel s vyřešením veřejného prostranství s komunikací. Územní plán i v této oblasti rozšiřuje veřejné prostranství a plochy veřejné zeleně nebo ochranné zeleně u stávající nebo plánované výstavby ve styku s volnou krajinou. Zároveň doplňuje plochy pro sportovní využití, které zde chybí. V oblasti Žernovky nejsou známy žádné nepředpokládané negativní jevy s nevhodně nastavenou funkční strukturou.

Nové záměry jsou v souladu s požadavky na cíle stanovené územním plánem. Tato lokalita zůstane bez dalších větších nároků na úpravu.

- *Základní urbanistická koncepce, tak jak je v současnosti nastavená zůstane i nadále zachována. Rozvojové plochy jsou navrhovány v souladu s principy vhodných urbanistických zásad. Celkovou urbanistickou koncepcí nelze výrazně upravovat z důvodů možných náhrad za změnu v území. Využívání zastavěného území ale i nezastavěného území je v souladu s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány.*

Veřejná infrastruktura a ochrana a rozvoj hodnot území

Doprava

Komunikace

Obec Mukařov je dopravně obsloužena pouze ze silniční sítě. Nejbližší železniční doprava je v Říčanech. Zařízení jiné dopravní sítě se v nejbližším území vůbec nevyskytuje. Území je dopravně napojeno na významný silniční tah regionálního významu silnice I. třídy Praha – Kutná Hora č. I/2. Komunikace III. třídy tvoří místní síť, někdy bez chodníků. Silnice I/2 má dobrou průjezdnost a šířkové možnosti pro chodníky. Některé lokality vyžadují úpravy pro zlepšení chodníků. Komunikace III. třídy často nemají chodníky. Komunikace III. třídy slouží jako spojení mezi obcemi a potřebují opatření pro zvýšení bezpečnosti a plynulosti provozu. Tyto úpravy budou mít významný vliv na územní plánování a rozvoj obce. Nové zastavitelné plochy se napojují na stávající komunikace. Místní poměry u komunikací mnohdy neumožňují zlepšit požadavky na rozšíření komunikací.

- *Šířka komunikací ovlivňuje rozvoj v některých lokalitách. Podmínky pro uplatnění požadavků vyhlášky 501/2006 Sb. nelze často uplatňovat. Možnosti dodržování současného standardu veřejných prostranství a komunikací na nich je realizovatelné často jen v nově zastavitelných plochách. Nové možnosti byly takto například nastaveny v územní studii Ž1 v sídle Žernovka.*

Pěší a cyklistická doprava

Vzhledem k mnohdy neorganizované zástavbě mají některé lokality zhoršenou pěší průchodnost. Zvláště v oblasti Srbína. Územní plán počítá s návrhem úprav komunikací. Pokud to šířka veřejného prostoru umožňuje lze doplnit chodníky nebo přechody pro pěší.

Územím prochází několik cykloturistických tras (č. 1, č. 0022, č. 8218). Dále územím prochází několik vyznačených tras turistických a naučných stezek (Po stopách kameníků, Mukařov – Žernovka).

- *Územní plán nedokáže v takovéto podrobnosti navrhovat vymezení chybějících chodníků nebo přechodů. Kde to bylo účelné vymezil plochy dopravních komunikací o vhodné šířce dle prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena vlastních pozemcích stavitelů. Pro různé funkční využití je stanovena různá nutná kapacita pro odstavení vozidel. Odstavná stání jsou například zvyšována s každou bytovou jednotkou.

- *Územní plán dostatečně řeší požadavky na odstavení vozidel na pozemcích určených zastavení pro bydlení nebo komerční služby či veřejnou občanskou vybavenost. Počty míst se zvýšením počtu bytových jednotek zvedá. Počet parkovacích míst se u ostatních ploch liší dle norem.*

Veřejná hromadná doprava

V rámci sídelní struktury je využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému Pražské integrované dopravy s možností blízkého napojení na železniční dopravu v Říčanech případně v Mnichovicích. V území je umožněno zajištění autobusů do všech sídel obce Mukařov. V obci je celkem 12 zastávek autobusu.

- *V průběhu uplatňování územního plánu nevyplynula potřeba vymezení ploch pro velkoplošné stanice hromadné dopravy. Stávající veřejná hromadná doprava je realizovatelná na současných plochách dopravní infrastruktury.*

Kanalizace

Obci Mukařov byl vybudován kombinovaný systém splaškové kanalizace, který zahrnuje jak tlakovou, tak gravitační kanalizaci. Tento systém ústí do čistírny odpadních vod Mukařov (ČOV M), která se nachází na severozápadě obce. Čistírna odpadních vod Mukařov má kapacitu 800 ekvivalentních obyvatel (EO), a tato kapacita byla dosažena v listopadu 2018. Kvůli této kapacitě není možné připojovat další uživatele ani rozšiřovat stávající kanalizační síť. Nově je postavená nová čistírna odpadních vod v Srbíně s předpokládaným provozem na začátku roku 2024. Kromě ČOV Mukařov a ČOV Srbín u které probíhá zkušební provoz, existují v Srbíně také menší čistírny odpadních vod, které jsou v soukromém vlastnictví a provozu. Po vybudování nové centrální ČOV S budou tyto menší čistírny odstaveny a kanalizační stoky z těchto lokalit budou převedeny do nové obecní kanalizace. Některé části obce nemají vlastní kanalizační řady, a proto jsou zde splašky odváděny buď pomocí samostatných odpadních jímek, nebo domovních čistíren. Jednotlivé části kanalizace se budou postupně připojovat. Předpokládá se jako další etapa přepojení části Mukařova na novou čistírnu, tím se uvolní kapacita ČOV v Mukařově a budou moci být připojeny další nemovitosti. Následně se plánuje doplnění kanalizace v Mukařově v části, kde ještě není – původně chatová oblast ulice Dubová, U Výmoly. Neplánuje se v nejbližší době rozšíření vodovodu a kanalizace do lokality Na Viničkách (u Louňovic), která by měla zůstat jako chatová oblast.

- *Nové stavby obytných staveb a staveb občanské vybavenosti jsou podmíněny povinným napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci. Záměrem obce je další prostorové rozšíření plochy pro technickou infrastrukturu a jejich zařízení Ti20 určenou pro čistírnu odpadních vod. Stávající systém odvádění a čištění odpadních vod v Mukařově je vyhovující. Kapacita ČOV je téměř vyčerpána. Neumožňuje další připojování většího množství producentů odpadních vod. Koncepce řadů je akceptována a dle finančních plánů obce bude dále naplňována.*

V částech obce Mukařov existuje systém oddílné dešťové kanalizace, který slouží k odvádění dešťových vod. Tento systém dešťové kanalizace má několik výtoku, kam jsou dešťové vody směřovány. V části Mukařova je odváděna část dešťových odpadních vod jednotnou kanalizací na ČOV.

Vodovod

Voda pro část Mukařov je dodávána z vrtu na lesním pozemku na západním okraji obce, již na k.ú. Babice. Z vrtu je voda přečerpávána do úpravny vody a dále rozváděna do jednotlivých domů. Část Srbín je převážně napojená na vodovodní síť, která byla vybudována v letech 2014 a 2015. Tato vodovodní soustava je napojená na vodovodní přívaděč Regionu jih z vodní nádrže Švihov (Želivka). Součástí sítě je také vodojem Za Obcí a přivaděcí potrubí na katastru obce Svojetice. Veřejný vodovod z úpravny Mukařov je v současnosti v Srbíně zaveden jen do některých ulic. Část obce Žernovka je od roku 2022 zásobena pitnou vodou z vodovodní sítě napojené na Region Jih. Původní vodovod z vrtů v Žernovce je ponechán pouze jako užitkový s minimální údržbou. V roce 2023 je plánováno dobudování vodovodní sítě Region Jih i nezasíťovaných lokalitách obce Žernovka. Stávající systém je na hranici svého maximálního výkonu a aby byla zajištěna dostatečná kapacita vody pro napojení nových lokalit na vodovod a další rozvoj v této části obce, je do budoucna nutné buď posílit stávající vodní zdroj a zvýšení kapacity úpravny vody, včetně vybudování nového vodojemu, nebo rozšířit oblast zásobovanou z Regionu jih. Pro užitkovou je realizováno několik veřejných studní s užitkovou vodou a v částech Mukařov a Srbín. Část Žernovka má kromě veřejných studní také dvě vodárny. Jsou plánovány další opravy, modernizace a rozšíření stávajících vodáren a řadů. Neplánuje se v nejbližší době rozšíření vodovodu a kanalizace do lokality Na Viničkách (u Louňovic), která by měla zůstat jako chatová oblast.

- *Obdobně jako výše uvedeno jsou všechny stavby obytných staveb a staveb občanské vybavenosti podmíněny povinným napojením na rozvod pitné vody a napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci ve všech částech území. V případě výstavby objektů před realizací těchto rozvodů se stanovuje napojit se po dokončení těchto inženýrských sítí. Koncepce povinného napojení na veřejnou infrastrukturu vyhovuje podmínkám na snížení možnosti překotné výstavby. Ne vždy jsou stavby povolány bez napojení na tuto infrastrukturu. Koncepce v oblasti zásobování vodou bude nadále akceptována a bude nadále vhodně doplňována.*

Plynovod

Obec Mukařov má dostatečnou plynofikaci s rezervou pro budoucnost. Plynovod byl postaven s ohledem na budoucí rozvoj obce, s kapacitami navrženými pro 1460 přípojek a 2700 m³/hod odběru. Odběratelé plynu jsou převážně venkovské bytové domy a malé podnikatelské výroby. Velkoodběratelé se nepředpokládají. Obec má flexibilitu a kapacitu k rozšíření plynovodů v případě budoucích potřeb.

- *Koncepce je pro rozvoj obec vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Elektřina (i obnovitelné zdroje)

Obec Mukařov je zásobována elektrickou energií prostřednictvím 22kV linek, což aktuálně pokrývá potřeby a umožňuje budoucí rozvoj. Linek nadřazených soustav 400kV, 220kV a 110kV obcí neprochází. Elektrická síť: Linek 22kV je dostatek pro stávající potřeby obce, s rezervou

pro budoucí rozšíření. Sítě zůstávají venkovní nebo jsou plánovány pod zemí v případě rekonstrukce stávajících sítí. Transformační stanice: Stávajících 13 transformačních stanic jsou zatím dostatečné, ale budou vyžadovat rekonstrukci a možná i výstavbu nových stanic v souvislosti s rozšiřujícím se obyvatelstvem. Elektrická zátěž: S ohledem na venkovský charakter osídlení není rozdíl mezi trvale obydlenými domy a rekreačními objekty v požadavcích na elektrickou energii. Předpokládá se průměrný příkon 12kW na dům. Kabelizace: Nové rozvody elektrické energie budou vždy vedeny pod zemí, a to jak při výstavbě nových sítí, tak při rekonstrukci stávajících rozvodů v zastavěném území. Zásobování stávající elektrickou energií bude umožňovat budoucí rozvoj obce a pokryje potřeby stávajícího i nového obyvatelstva.

V historicky cenné oblasti Mukařova a Srbína jsou zakázány plošné fotovoltaické zdroje a větrné elektrárny kvůli ochraně památek. Fotovoltaické panely na střechách jsou povoleny, ale nesmí narušit historické panorama. Souhlas Národního památkového ústavu je významný v chráněných částech obce. Tepelná čerpadla jsou povolena mimo památkové objekty a vyžadují souhlas NPÚ u významných budov.

- *Vzhledem ke změně právních předpisů (LEX OZE I.), zahrnutím výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou je možné umísťovat do nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je vhodné tyto možnosti prověřit ve změně územního plánu.*

Elektronické – sdělovací sítě

Stávající telefonní a datová síť bude zachována, respektují se trasy dálkových napojení. Telefonní síť byla rekonstruována a propojena optickým dálkovým kabelem. Základní páteřní síť je podzemním kabelem, účastnické stanice jsou připojeny venkovním vedením. Rozšíření sítě do nových lokalit bude zahrnovat rekonstrukci a zkapacitnění stávající ústředny, a navrhuje se rozšíření sítě optickými kabely pod zemí.

- *Koncepce je pro rozvoj obec vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Nakládání s odpady

Územní plán nepočítá s měnami v nakládání s odpady. V budoucnu se v rámci nových rozvojových ploch vytvoří plochy pro odpadovou infrastrukturu. Ty budou sloužit pro různé druhy odpadů a budou řízeny místními pravidly. Likvidace odpadu bude probíhat v souladu s platnými předpisy. Likvidace odpadů se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce č. 4/2021.

- *Koncepce je pro rozvoj obec vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Veřejné občanské vybavení (vzdělání, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva)

Rozvoj obce zahrnuje nové plochy pro občanskou vybavenost. Plány zahrnují rozšíření obecního úřadu, včetně knihovny a zdravotní péče. Dále se počítá s rozšířením škol a kulturních zařízení v různých oblastech. S ohledem na stárnutí populace jsou plánována místa pro pečovatelské služby, rehabilitace a domov pro seniory. Sportovní plochy zůstanou, přibude nová sportovní plocha v oblasti Žernovky. Územní plán obsahuje také možnost zakládání dětských hřišť a hřišť pro míčové hry na plochách veřejné zeleně a veřejných

prostorech. Hřbitov u kostela bude rozšířen. Umístění kulturních, zdravotnických, rehabilitačních, sportovních a školských prostor může být buď samostatné nebo součástí polyfunkčních objektů.

Pro rozvoj komerční občanské vybavenosti obce Mukařov se klade důraz na plochy podél páteřní komunikace I/2 (označované jako OM). Je důležité poznamenat, že v rámci územního plánu nejsou vyhrazeny plochy pro budoucí nákupní centra, ale spíše menší rozvojové plochy v již zastavěných oblastech katastrálního území Mukařov a Srbín.

Komerční rozvoj v oblasti OM může zahrnovat různé typy služeb a obchodů, od maloobchodů po stravovací zařízení a administrativní prostory. Je také možné, že se v rámci OM umístí i občanská vybavenost jiného sektoru, což dává flexibilitu v plánování budoucího rozvoje.

Kromě toho jsou v územním plánu určeny plochy s označením SK (smíšené obytné a komerční), které jsou určeny pro objekty s komerčním využitím spojeným s bydlením. Tyto plochy se nacházejí na východním okraji Srbína u komunikace I/2 (SK 20) a ve východní části Žernovky u komunikace III/10172 (SK 30) a jsou umístěny na nevyužívaných plochách bývalé zemědělské výroby.

V rámci těchto zón SK mohou být umístěny různé druhy objektů, včetně maloobchodu, služeb, administrativy, drobné a řemeslnické výroby, opraven a servisních středisek, zemědělské výroby (bez živočišné výroby), prodejních skladů, zahradnictví a dalších podobných aktivit. Je důležité poznamenat, že rozsah a funkce občanské vybavenosti se budou lišit podle konkrétní lokality a podmínek daných v územním plánu.

- *Koncepce je vyhovující. V pokynech pro změnu jsou navrženy úpravy pro úpravy ploch pro veřejnou občanskou vybavenost.*

Veřejné prostranství

Stávající veřejná prostranství s kostelem v Mukařově, historickým náměstím v Srbíně a dětským hřištěm s požární zbrojnicí v Žernovce zůstávají zachována. Tyto prostory slouží pro setkávání obyvatel v otevřeném prostoru uprostřed husté zástavby. Jsou určeny pro městský mobiliář, dětská hřiště, hřiště pro míčové hry, informační systém a omezené parkování, vedle zelených ploch a parkových úprav.

- *Koncepce je pro rozvoj obce vyhovující. Nejsou požadavky na nové plochy veřejných prostranství.*

Uspořádání krajiny, koncepce a ochrana

Současné uspořádání krajiny je ovlivněno přírodními podmínkami, včetně klimatických, geologických, hydrologických a pedologických faktorů. Území je rozděleno mezi rozvodí Labe, Vltavy a Sázavy. V zájmovém území se z hlediska ochrany vod nenachází žádné Chráněné území přirozené akumulace vod, ani žádné ochranné pásmo vodních zdrojů. Největším vodním tokem je Jevanský potok.

Přes malou členitost terénu a antropogenní změny je biodiverzita na tomto území průměrná, s výjimkou opuštěných lomů, kde se vyskytují zajímavé druhy organismů. Území má geologický, geomorfologický a biologický význam, obsahujíc několik fragmentů původních lučních, mokřadních a lesních biotopů. S poměrně hustým osídlením souvisí též intenzivně rozvinutá

zemědělská činnost, jsou zde pole a místně i pastviny. Vzhledem k malé členitosti terénu a antropogenním změnám je popisované území botanicky i zoologicky jen průměrně bohaté.

Území je poměrně zalesněné (cca 40%), dosti hustě obydlené. Většina lesů na tomto území byla přeměněna na smrkové a borové monokultury. Řešené území se nenachází uvnitř žádného velkoplošného chráněného území (CHKO, NP). Rozvojové záměry obce se zvláště chráněného území nedotýkají. V řešeném území i v jeho blízkém okolí se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast (PO) soustavy Natura 2000. V řešeném území obce se nachází několik památných stromů. Zájmové území prostorově nekoliduje s žádnými přírodními parky, jež jsou primárně vyhlášovány za účelem ochrany krajinného rázu. Návrh VKP bude zajišťovat ochranu významných krajinných prvků, jako jsou vodní toky, rybníky, jezera a lesy. Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou v řešeném území vodní toky a jejich nivy, rybníky, jezera a lesní porosty. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které jsou zaregistrovány podle § 6 Zákona o ochraně přírody a krajiny jako významný krajinný prvek. Území je doplněno o několik prvků územního systému ekologické stability – ÚSES (lokálního i nadregionálního systému). V území je síť skladebných částí – biocenter, biokoridorů a interakčních prvků, které jsou v krajině na základě prostorových a funkčních kritérií účelně rozmístěny. Podle prostorové funkčnosti se rozlišují skladebné prvky funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, vymezené, navržené k založení). Územím prochází jeden nadregionální koridor NK 66 Voděradské Bučiny – Vidrholec, který je zároveň vymezen dokumentací vydanou krajem jako veřejně prospěšné opatření. Nadmístní systém ÚSES je v řešeném území doplněn lokálními prvky, které tvoří biokoridory, biocentra a interakční prvky (evidované VKP). Celkem je v území těchto systému vymezeno 14. Nedílnou součástí nezastavěného území je pěší a cyklistika doprava. V nezastavěném území je hlavní využití této dopravy pro rekreační a odpočinkové aktivity. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Významnou hodnotou v území je také několik lomů. V jednom z nich dodnes probíhá těžba. Jedná se o lokalitu Horka. Ostatní nevyužitá jsou evidovaná jako významně krajinné prvky ze zákona nebo registrována. Předmětná aktivní těžba probíhá pro kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu (žula). Jedná se o dobývací prostor těžený < 10 ha (dle ZÚR výhradní bilancované ložisko žuly – subregistr B). Dále se na území nachází chráněné ložiskové území < 10 ha (dle ZÚR schválený prognózní zdroj nevyhrazených nerostů – subregistr R).

- o v celém zájmovém území nutno chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady, malé lomy, atd.; respektovány jsou všechny významné krajinné prvky v území, doplněna a navržena je plošná a liniová výsadba zeleně kolem rekreačních objektů, mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku (zemědělská výroba, doprava); nejsou navrhovány nové plochy pro rekreační individuální výstavbu. S ohledem na historický význam obce a krajinný ráz nejsou navrhovány žádné velkoplošné zdroje el. Energie typu fotovoltaických elektráren.

Využití ploch s rozdílným způsobem využití

V územním plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití s jednotlivými podmínkami prostorového uspořádání. Nastaveny jsou podmínky pro minimální velikost parcely, maximální výšky objektu, maximální zastavěné plochy, minimální plochy zeleně a pro parkování vozidel.

- *V období od vydání územního plánu došlo prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb. změny podmínek u podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití z ohledem na zavedení jednotného standardu územních plánů. Vzhledem k těmto úpravám je nutné v nejbližší změně územního plánu provést změnu všech ploch s rozdílným způsobem využití.*

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Územní plán rozlišuje veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Koridory jsou vyznačeny jako WT – technické koridory, WD – koridory a stavby pro dopravu, WTI – koridory a plochy pro technickou infrastrukturu, WN – koridory a plochy nadregionálního územního systému ekologické stability, WU – koridory a plochy lokálního územního systému ekologické stability.

Jako VPS jsou vymezeny i stávající technické koridory, aby bylo možné upravit z důvodu bezpečnosti provozu (chodníky) a průjezdnosti ulic (HZS, záchranná služba, likvidace odpadů) stávající komunikace i za cenu zásahu do stávajících soukromých pozemků.

Další plochy a koridory jsou vymezeny s předkupním právem. Jedná se o plochy veřejných prostranství a plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury.

Plochy jsou uvedeny v textové i grafické části (výkres veřejně prospěšných staveb a opatření) územního plánu.

- *Vymezený stav je pro obec vyhovující. Nejsou požadavky na nové vymezení ploch veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšné opatření.*

Plochy a koridory územních rezerv

Územní plán vymezuje několik územních rezerv pro rozvoj obytné zástavby a občanské vybavenosti, které mohou být využity až po vyčerpání všech navrhovaných ploch. Jedná se o lokality R-BI2, R-BI3 a R-BV pro bydlení v rodinných domech a R-OM pro občanskou vybavenost. Další rezervy nejsou stanoveny ani požadovány z nadřazené dokumentace.

Vyhodnocení územních rezerv:

R-Bi 1 (k. ú. Žernovka) – byla určena usnesením Zastupitelstva obce ze dne 14. 7. 2015 k zařazení do rezervy. Tato lokalita se nachází na samotném okraji obce v sídle Žernovka. Lokalita je určena pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Lokalita je vymezena na zemědělském půdním fondu na půdách II. třídy ochrany dle bonitovaných půdních ekologických jednotkách (BPEJ). Území je vhodné prověřit i s ohledem na zachování odstupu od okolní obce. Vhodné je nepokračovat ve srůstání obcí. V blízkosti této lokality jsou

vymezeny rozsáhlé nevyužité zastavitelné plochy (BI36 a BV30).

R-BV (k. ú. Žernovka) – Územní rezerva je vymezena pro bydlení v rodinných domech venkovské) na ploše funkčního využití NZ-T – zemědělská půda s trvalým travním porostem. Rezerva se nachází v bezprostřední blízkosti lokality chráněného ložiskového území a ložiska nerostných surovin bilancované jako výhradní. Možné požadavky na odstupové pásmo dotčeného orgánu od této lokality nelze předjímat. Toto vyjádření je v pravomoci dotčeného orgánu dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). Nadto je lokalita začleněna do II. třídy ochrany půdního fondu. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze dle zákona odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. (3) Zákona č. 334/1992 Sb.). Předchozí úpravou územního plánu z roku 2010 byla tato lokalita začleněna do ploch orné půdy. Nové zastavitelné plochy lze v souladu s ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. To platí i pro další územní rezervy pro bydlení.

R-OM (k. ú. Žernovka) – Lokalita pro vymezená pro občanskou vybavenost – komerční zařízení střední a malé. V průběhu uplatňování územního plánu nevznikli žádné další požadavky na využití komerční zástavby v sídle Žernovka. Obdobně jako u první rezervy jsou tyto plochy vymezeny na zemědělském půdním fondu na půdách II. třídy ochrany dle BPEJ. V této zprávě o uplatňování nebyla dokazována potřeba vymezení dalších potřebných ploch pro občanskou vybavenost.

R-BI2 (k. ú. Žernovka) – V blízkosti předešlé územní rezervy R-OM je vymezena územní rezerva pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Obdobně se nachází na zemědělském půdním fondu na půdách II. třídy ochrany dle BPEJ. K této územní rezervě pro předpokládanou budoucí zástavbu nevede žádná zpevněná komunikace. Je zde navržen pouze návrh vymežující místní komunikaci. Část této rezervy zasahuje do ochranného pásma lesa.

R-BI3 (k. ú. Mukařov u Říčan) – Lokalita je vymezena jako územní rezerva pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Skoro veškerá lokalita spadá do ochranného pásma lesa. Tato lokalita ale tentokrát není podmíněna přísnější ochrannou zemědělského půdního fondu (dle BPEJ se jedná o III. třídu ochrany). Lokalita je rozsáhlá a není dále podrobněji řešena. Napojená do této lokality je pouze prostřednictvím ulice „Na Moklině“ a to pouze zpevněnou dopravní komunikací.

- o *Bude prověřeno vymezení stávajících územních rezerv pro bydlení. Případně i pro občanskou vybavenost. V krátkodobém horizontu nedojde k vyčerpání stávajících ploch pro bydlení k zastavění. Od vydání územního plánu uplynula dostatečná doba k prověření těchto skutečností. Územní plán byl i přesto několikrát aktualizován. Dle stavebního zákona odst. (1) je „Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit“. S časovým odstupem 6 let je vhodné tuto skutečnost v přiměřené lhůtě prověřit. Územní plán dle dokazování v kapitole d) „Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch...“ disponuje v současné době dostatkem zastavitelných ploch. Další využití nezastavěného území, i když je vymezeno, jako rezerva pro stavby pro bydlení není k dalšímu využití pro bydlení dostatečně důvodně prokazatelné. Obec je dle pořizovatele povinna a oprávněna tyto územní podmínky v jednotlivých lokalitách územních rezerv prověřit vzhledem ke konkrétním potřebám rozvoje své obce. Vzhledem k dočasnosti opatření institutu*

územních rezerv dojde v této změně územního plánu pravděpodobně k vyloučení rezerv pro bydlení.

Plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

V územním plánu z roku 2017 bylo vymezeno několik lokalit podmíněné zpracováním územní studie. Jedná se o lokality:

Číslo studie	název	Vymezení ploch	Lhůta vložení	Registrace
M/1	U Zelené cesty	OV12, PV11, DS10, ZO11	Do 4 let od vydání ÚP (10. 2. 2021)	Ne
M/2	Vysoká	BI10, OM10		Ne
M/3	Kutnohorská	SM12, VS10, ZO10		Ne
M/4	Na Moklině	SV10		Ne
S/1	Charadská	SV20		Ne
S/2	Na Dolech	BV20		Ne
S/3	Na pískách	BI20		Ano
S/4	U Jevanského potoka	BI21, BI22, ZV21, OS20		Ne
S/5	Pražská	OM20, OM21		Ne
Ž/1	Horka	BV31, BV32, PV31		Ano
Ž/2	Doubecká I	VD30		Ne
Ž/3	Doubecká II	SK30		Ne
Ž/4	Českobrodská - sever	BI34		Ano
Ž/5	Louňovická	PV30, OS30		Ne
Ž/6	Lomová	BI31	ne	
Ž/7	Českobrodská	BI33	Ano	

Pořizovatel oprávněný kuložení pořízení provedl jen dvě registrace územních studií. Pořizovatel zatím neprověřil aktuálnost jejího řešení. Pravděpodobně budou územní studie převzaty jako podklad pro změnu v lokalitách, pro které byly vypracovány. Ostatní lokality podmíněné vypracováním územních studií pozbyly po uplynutí lhůty. Další lhůty nebyly změnami územního plánu prodlouženy. Lhůta tedy pro všechny územní studie vypršela dne 10. 2. 2021.

- o Do pokynů pro změnu územního plánu je zařazen požadavek na prověření možnosti využitelnosti územních studií jako podkladů pro zpřesnění podmínek v území.

Etapizace

Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace) nebyla stanovena.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán

V posuzovaném období došlo ke změnám podmínek, podle kterých byl ÚP vydán, zejména na základě následujících skutečností ve vztahu ke stavebnímu zákonu, nástrojům územního plánování a nadřazené územně plánovací dokumentaci:

Zákon č. 169/2018 Sb., ze dne 18. července 2018, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 312/2019 Sb., ze dne 31. října 2019, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 47/2020 Sb., ze dne 29. ledna 2020, kterým se mění zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 403/2020 Sb., ze dne 29. září 2020, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 19/2023 Sb., ze dne 11. ledna 2023, kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 283/2021 Sb. nový stavební zákon s dělenou účinností, ze dne 13. července 2021

a Zákony č. 261/2021 Sb., ze dne 10. května 2023, kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 195/2022 Sb., a některé další související zákony a č. 152/2023 Sb., ze dne 10. května 2023, kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 195/2022 Sb., a některé další související zákony.

Nejvýraznější změny k vyhodnocení stávajícího územního plánu jsou nové ustanovení stanovené Zákonem č. 47/2020 Sb., o „jednotném standardu územně plánovací dokumentace“. Tento zákon, se kterým se mění stavební zákon uplatňuje nové požadavky na standardizaci podoby územně plánovací dokumentace, a to zejména územních plánů. Nové územní plány budou vyhotovovány v jednotné struktuře grafického vyjádření a datové struktury dat podle právního předpisu. Dále pak Zákon č. 403/2020 Sb. aplikuje nový dokument územního rozvojového plánu, který doplňuje územně plánovací dokumentaci na celorepublikové úrovni. Tento zákon zároveň doplňuje ustanovení § 23b o územní rezervě. Zákon č. 19/2023 Sb., nově definuje § 19a charakter území. V tomto zákoně je zároveň doplněna výjimka ke stavbám pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW, pokud jsou v souladu s územně plánovací dokumentací bez rozhodnutí o umístění stavby nebo územního souhlasu. Nově také přidává další úkol územního plánování pod § 19 odst. 1 písm. j) k vymezení vhodných ploch pro výrobu s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí včetně zmíněných ploch pro výrobu z obnovitelných zdrojů.

U prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. nastala pouze jedna změna a to vydáním Vyhlášky č.

418/2022 Sb., ze dne 9. prosince 2022, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb. Tato vyhláška upravuje přesnější požadavky na jednotný standard územního plánu, obsah a strukturu vyhodnocení předpokládaných vlivů územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu na udržitelný rozvoj území a body nároků na zpracování této Zprávy o uplatňování. Již nepožaduje vyhodnocení změn podmínek na základě, kterých byl územní plán vydán. Přesto jej pořizovatel do této zprávy zahrnuje k lepšímu porozumění uplatněných pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3 Územního plánu Mukařova.

U prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb. hlavní změnou byla Vyhláška č. 360/2021 Sb., se kterou se mění hlavně podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití k jednotnému standardu územních plánů a hospodaření se srážkovými vodami v území. Dle této vyhlášky bude územní plán přepracován do jednotného standardu. Zároveň je nutné sjednotit větší množství soliterně vymezených pozemků do ucelenějších funkčních ploch, které tyto pozemky mohou zahrnovat (plocha SR obklopená plochami Bi nebo plochy Bi obklopená plochami Ri apod.).

V období od vydání územního plánu bylo vydáno celkem 5 aktualizací nástroje Politiky územního rozvoje ČR. Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629. Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630. Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833. Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618. Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542. Poslední nástroj, který byl zpracována do změny územního plánu byla Aktualizace č. 5. Poslední Aktualizace, která ještě nebyla zpracována do územně plánovací dokumentace, upravuje pouze přípravu výstavby vodního díla Skalička na Přerovsku a nemá vliv na obec Mukařov.

V období od vydání územního plánu bylo vydáno celkem 4 aktualizací dokumentace vydané krajem. Bylo vydána: Aktualizace č. 7: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022. Aktualizace č. 6: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Aktualizace č. 10: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 036-26/2023/ZK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Aktualizace č. 3: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Poslední aktualizace prohlubuje nároky na hospodaření s vodou v území.

V období od vydání územního plánu byla provedena několikrát aktualizace Územně analytických podkladů. A to v roce 2018 a 2020. Problémy v území, které byly uvedeny v závěrech tohoto podkladu byly začleněny do pokynů pro zpracování změny územního plánu.

Další podkladem, který byl vyhotoven od vydání územního plánu je Územní studie krajiny SO ORP Říčany z roku 2019.

Územní studii krajiny (ÚSK) pořídil úřad územního plánování pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Říčany. ÚSK je územní studií ve smyslu § 25 a § 30 stavebního zákona a po splnění požadavků vyžadovaných tímto zákonem se stala jedním ze základních podkladů pro plánovací a rozhodovací činnost zejména orgánů územního plánování, orgánů ochrany přírody, stavebních úřadů a dalších orgánů podílejících se na rozhodování o krajině. ÚSK bude také využita pro doplnění a upřesnění územně analytických podkladů ORP Říčany. Základem řešení z hlediska územního plánování bylo vytvoření podkladu pro stanovení koncepce uspořádání krajiny v územních plánech, případně pro následné řešení regulačních plánů. Závěry z této územní studie pro správní územní obce byly zapracovány do pokynů pro zpracování Změny č. 3.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (ÚAP SO ORP Říčany) pořídil úřad územního plánování v souladu s ustanovením s ustanoveními § 25–29 stavebního zákona. Poslední aktualizace územně analytických podkladů tj. 5 úplná aktualizace územně plánovacích podkladů je z roku 2020.

Vybrané limit a hodnoty na území obce:

- Chráněné ložiskové území
- Dobývací prostor
- Ložisko nerostných surovin
- Prvky ÚSES
- Nemovitá kulturní památka

Vybraná negativa území:

- Migrační bariéra silnice I/2. Urbanizace volné krajiny.
- Vysoká dopravní zátěž v obci (I/2 – intenzita dopravy 15 001 – 25 000 voz/den, II/113 intenzita 3 000 – 5 000 voz/den).
- Hygienické závady vyplývající z provozu aktivního lomu.
- Vysoká intenzita dopravy (cca 16,2 tis. voz./24 hod.) – zvýšené nároky na kapacitu sítě a zajištění bezpečnosti provozu.
- Absence úprav pro zklidnění průtahu silnice sídlem.

Vybrané obecné problémy na území obce:

- Urbanizační tlak na krajinářsky cenná území
- Emisní a akustická zátěž z dopravy (>3000 voz/den)
- Vysoká intenzita dopravy v zastavěném území obce (kapacita sítě, bezpečnost provozu)
- Absence úprav pro zklidnění průtahů silnic I. a II. třídy sídly

Lokalizované problémy na území obce:

Kód: sZL 24 – Zastavitelná plocha zasahuje do lesa (pozn. oblast u zastavitelné plochy BI30B)

- Formulace do pokynů pro změnu územního plánu: Prověření vymezení zastavitelné plochy BI30B s ohledem na zásah do ochranného pásma lesa.

Výše uvedená negativa nebo obecné problémy v území nelze územním plánem eliminovat. Jsou to skutečnosti, které jsou dané historickým vývojem.

Mukařov se dle Územní studie krajiny nachází v krajinných okrscích B1, B2, B7 a B8.

Nejvýznačnější hodnotou okrsku B1 (Janovický les) jsou lesní komplexy a údolní nivy (k. ú. Mukařov u Řičan). Oblast byla vymezena s hlavním využitím jako příměstská rekreace.

Oblast B2 (Žernovka) se vyznačuje zvláště geologickým podložím žulového charakteru a proto se zde v této oblasti těží kámen. V této oblasti se pomalu vyčerpávají možnosti rozšiřování zástavby. Vhodná je regulace dalšího stavebního rozvoje. V této lokalitě se také doporučuje vymezení mezi sídly nezastavitelné pásy, které zamezí slévání zástavby.

Oblast B7 (Jevany–Louňovice) v této oblasti se pro správní území Mukařova navrhuje rozšířit zelený pás podél Louňovického potoka, aby nedošlo ke srůstu zástavby obce se zástavbou Louňovic.

V oblasti B8 (Mukařov) je vhodné velké půdní bloky mezi zástavbou sousedních obcí rozčlenit soustavou mezí a okolo polních cest vysázet stromořadí, případně mezemi s vyššími stromy zabránit rozběhu větru. V zastavěném území je potřebné podpořit rozvoj veřejných prostranství a občanské vybavenosti a doplnit systémy zeleně sídel.

Krajinná problematika obce:

Krajinné bariéry: obcí prochází silnice I/2

Krajinná problematika: v Mukařově nadměrný rozvoj bydlení v jižní části obce

Výše uvedená negativa nebo obecné problémy v území nelze úplně územním plánem eliminovat. Byly navrženy některá prověření, které mohou zlepšit vlastnosti krajiny.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR), úplné znění závazné od 1. 9. 2023

Během sledovaného období došlo k vydání jedné Aktualizace PÚR ČR a to č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.

Aktualizace politiky č. 6 upravuje pouze přípravy výstavby vodního díla Skalička na Přerovsku a nemá vliv na vývoj obce Mukařov.

Z PÚR ČR plynou pro dané území tyto požadavky:

Priority územního plánování:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního

rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

- *Priorita (14) je respektována v rámci již v platném územním plánu. Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Rozvoj probíhá s ohledem na stávající životní prostředí v obci. Civilizační a kulturní hodnoty jsou chráněny upřesňujícími regulativy a jsou také chráněny proti zničení. Přírodní hodnoty jsou zachovávány s možnostmi ekonomických využití dobývacích prostorů. Přírodní hodnoty se mohou i nadále rozvíjet. Změnou územního plánu může dojít ještě k rozšíření o další přírodní hodnoty (např. vymezením zelených pásů).*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- *Priorita (14a) je respektována v rámci již v platném územním plánu. Požadavky vyplývající z priority ale mohou být dále upřesněny i s ohledem na úpravu krajinné typu krajiny (změna na krajinu výrazně polyfunkční). Koncepte ochrany přírodních hodnot a jejich požadavky jsou rozpracovány a zpřesněny v kapitole B.2.3., dále pak v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Nadto jsou plochy chráněny příslušnými nástroji zákona o ochraně přírody a krajiny (ÚSES, VKP atd.). Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by bránily ochraně zemědělského půdního fondu.*

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- *Vzhledem k atraktivnosti území nelze předpokládat negativní prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Trendem, které se obec může potýkat je chtěná sociální separace movitých a mobilních obyvatel do zázemí hlavního města Prahy. Územní plán navrhuje rozličnou strukturu ploch pro trvalé bydlení a nenastavuje v území monofunkční typ bydlení. Obdobně je tomu i ploch pro komerční využití. Tyto plochy jsou doplňovány chybějícími veřejnými prostranstvími s veřejnou zelení jako místa pro setkávání různých skupin obyvatelstva.*

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- *Územní plán se neomezuje pouze na rozvoj obytného a rekreačního území v rámci rozvojové oblasti OB1. Místo toho se snaží zlepšit celkový rozvoj daného území, což zahrnuje rozšíření veřejné infrastruktury, komerčních ploch a infrastruktury. Stávající neorganizovaná sídelní struktura je místy přehodnocena. Mukařov se stává centrem pro administrativní a obchodní aktivity (spolu s částí Srbína ležící podél silnice I/2). Srbín se pak profiluje jako příměstské sídlo s více soustředěnou obytnou zástavbou rodinnými domy. Žernovka zůstává samostatným sídlem s převahou rodinných domů v klidné přírodě a slouží zejména pro stávající rekreační účely. Územní plán respektuje komplexní řešení.*

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- *Řešení územního plánu respektuje integraci území do Metropolitní rozvojové oblasti Prahy. Je zohledněn charakter příměstského zázemí se silným vlivem pozitivní migrace do území, a to i společně se silným přírodním zázemím v obci.*

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- *Územní plán vytváří podmínky pro hospodaření v území. Územní plán vymezuje samostatné plochy pro výrobu nebo skladování (smíšenou nebo čistě zemědělskou). Struktura oblasti, ve které se nachází obec není postižena hospodářskými problémy. Obec není zařazena do specifické oblasti se strukturálními problémy z hlediska udržitelného rozvoje území. V hlavní ekonomické části obce u silnice I/2 je také umožněno flexibilně využít stávající plochy nebo objekty s více funkčním využitím (obytné/komerční).*

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

- *Řešené území se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti Prahy OB1. Toto území je výrazně ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center jako jsou Říčany, Český Brod nebo Kostelec nad Černými lesy. V rámci stávajícího územního plánu je posilován polycentrický rozvoj sídelního systému. Územní plán posiluje možnosti využití sídla k hospodářskému využití. Rekreační význam je respektován a nebude dále rozšiřován. Některé stávající oblasti budou postupem transformovány k trvalému bydlení.*

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- *Územní plán respektuje požadavky na transformaci nevyužitých objektů v území. V územním plánu je několik přestavbových území. V rámci ÚP je využít stávající brownfield (plochy bývalé zemědělské výroby v Žernovce), jako přestavbové území pro vznik nových pracovních příležitostí (drobná řemeslná výroba, komerční plochy s bydlením). Jako přestavbové území jsou využity plochy skladů v Srbíně pro drobnou a řemeslnou výrobu, plochy chatových zástaveb na trvale obytnou zástavbu (Mukařov, Srbín) nebo pro občanskou vybavenost (Žernovka).*

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem

vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Rozvojové záměry nenarušují lokality, které jsou chráněny přísnější formou ochrany zvláště chráněným územím. Rozvojové plochy jsou převážně převzaty z původní koncepce předchozího územního plánu. V oblasti se nenachází žádné zvláště chráněné území nebo území typu lokalit soustavy Natura 2000. V územním plánu jsou zařazeny VKP dle zákona nebo registrací Odboru Životního prostředí. Zásahy do lesních pozemků jsou minimální. Posílení řešení probíhajících klimatických změn v území je možné prověřením vymezení zelených pásů dle požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

- *V území nejsou navrhované dopravní nebo technické liniové bariéry způsobující negativní vliv na migrační prostupnost území. Je navržena pouze jedna návrhová komunikace vedoucí přes návrh založení ÚSES pod označením LBC 8. Komunikace je vedena nejpřímější trasou od Srbína k rekreační oblasti u hranic s Louňovicemi. V rámci územního plánu již nelze dále zabránit k částečnému srůstání obcí Mukařov a Louňovic. U této obce byly pouze doplněny proluky k již zastavěnému území. Mezi těmito částmi je možné doplnit ochranné pásmo zeleně nebo zelené pásy. Prostupnost území je také přísně nastavená dle požadavků Odboru ochrany životního prostředí. V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov hospodářského zvířectva pouze za účelem pastvy.*

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *Stávající plochy lesů, plochy smíšené zeleně, VKP a ÚSES nejsou ÚP dotčeny, naopak na k.ú. Srbín je navrženo nové doplnění lokálního ÚSES. Z hlediska krajiny je doplněna segregáčnická zeleň na okrajích nové zástavby ve formě izolační a ochranné zeleně. Prostupnost krajiny je podpořena zákazem oplocování pozemků v nezastavěném území. Územní plán tyto požadavky respektuje.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu,

turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- *Územní plán respektuje několik stávajících turistických nebo cykloturistických tras přes své řešené území. Územní plán je zachovává a k tomu doplňuje další stezku. Pro zvýšení rekreačního využití jsou navrženy dvě veřejná koupaliště (Žernovka – bývalý lom, Mukařov – Návesní rybník) a sportovní plochy v Žernovce. Zvýšení potenciálu obce v dopravní propustnosti území, a to i pro rekreační využití je vhodné prověřit možnost vedení další cyklostezky skrz obce podél Jevanského potoka. Tato trasa bude prověřena v další změně územního plánu.*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Územní plán respektuje současnou síť dopravních komunikací. Zejména pak hlavní silnici I. třídy I/2 procházející středem sídla. Její negativní účinky na pohodlí bydlení nelze eliminovat. Při návrhu další komunikace se respektuje zachování prostupnosti krajiny a minimalizace fragmentace krajiny. Železniční komunikace není v území uvažována.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- *Územní plán prověřil podmínky pro zlepšování dostupnosti území s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví.*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- *Území patří mezi oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví. Největší imisní zátěž vzniká z komunikace I/2. Stav složek životního prostředí může zlepšit vymezení zelených pásů a následná výsadba na těchto pásech. Výrobní nebo skladová činnost je převzata z již předchozí územně plánovací dokumentace. Minimalizace těchto návrhů na pohodu bydlení v okolí těchto ploch je regulována v prostorových podmínkách daných ploch.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- *Potenciální rizika a případné hrozící přírodní katastrofy v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) jsou velmi malá. V žádné části obce nejsou vymezená záplavová území. V řešeném území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území. V podmínkách pro rozvíjení retenčních schopností se zachovávají všechny stávající vodní plochy a toky. Protierozní opatření jsou stanoveny v územním plánu vymezením návrhových ploch pro systém ÚSES. Další opatření pro adaptační opatření v případě dopadů změn klimatu je možné usměrnit návrhem zelených pásů.*

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- *Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy v záplavových územích. V žádné části obce nejsou vymezená záplavová území.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- *V rámci sídelní struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému Pražské integrované dopravy s možností blízkého napojení na železniční dopravu v Říčanech případně v Mnichovicích. Území disponuje množstvím cyklistických nebo pěších tras. Dostupnost do okolních staveb je dobrá ale je vhodné prověřit další možnosti rozvoje pěší nebo cyklistické dopravy (např. u Jevanského potoka). Další typy infrastruktury (vodní, letecké) nejsou uvažovány. Technická*

infrastruktura je současnou koncepcí doplňována. Územní plán doplňuje možnosti rozšíření občanské vybavenosti (správní budovy obce, ordinace, knihovny a dobudování budov pro školství). Obdobně jsou doplňovány prostory ploch pro veřejné prostranství. Část rozvoje území je i pro rozvoj sportu.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- *Území je řešeno v dlouhodobém horizontu, hlavně ve vztahu k dokumentaci vydané krajem. Posíleny jsou možnosti rozvoje veřejné infrastruktury. Územní plán respektuje požadavky dalších nároku na vývoj území.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *V rámci sídlení struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému Pražské integrované dopravy s možností blízkého napojení na železniční dopravu v Říčanech případně v Mnichovicích. V území je umožněno zajištění autobusů do všech sídel obce Mukařov.*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- *Celé území obce je zásobováno vodou z místních zdrojů. Stávající systém je na hranici svého maximálního výkonu a aby byla zajištěna dostatečná kapacita vody pro napojení nových lokalit na vodovod a další rozvoj v této části obce, je do budoucna nutné buď posílit stávající vodní zdroj a zvýšení kapacity úpravny vody, včetně vybudování nového vodojemu, nebo rozšířit oblast zásobovanou z Regionu jih. Územní plán respektuje požadavky na rozšíření kapacit zdrojů k zásobování pitnou vodou. V obci Mukařov byl vybudován kombinovaný systém splaškové kanalizace, který zahrnuje jak tlakovou, tak gravitační kanalizaci. Tento systém ústí do čistírny odpadních vod Mukařov (ČOV M), která se nachází na severozápadě obce. Čistírna odpadních vod Mukařov má kapacitu 800 ekvivalentních obyvatel (EO), a tato kapacita byla dosažena v listopadu 2018. Toto respektuje stávající území plán. Zlepšení stávajících kapacit vzniknou po dokončení ČOV Srbín. Plánuje se doplnění kanalizace v Mukařově v části, kde ještě není – původně chatová oblast ulice Dubová, U Výmoly. Je vhodné prověřit možnosti rozšíření kapacit ploch určených pro výstavbu veřejné technické infrastruktury (např. TI20).*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- *Využívání energie z obnovitelných zdrojů je umožněno v zastavěném a zastavitelném území. Vzhledem ke krajinnému rázu se v nezastavěném území nepovolují žádné velkoplošné zdroje energie typu fotovoltaických elektráren. V současné době není vymezena žádná specifická plocha pro objekty energetiky a to i z obnovitelných zdrojů energií. Vzhledem ke krajinnému rázu a ochraně nezastavěného území je vhodné tyto možnosti dále prověřit. Z důvodu veřejného zájmu na ochraně zemědělského původního fondu jako základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňující zemědělskou výrobu, bude v plochách prověřena možnost začlenění nebo vyloučení jednotlivých druhů technické infrastruktury. Bude respektován požadavek na rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů ale i zároveň bude minimalizován její negativní vliv.*

Obec Mukařov spadá do vymezených ploch rozvojových oblastí a rozvojových os:

(40) OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha

Úkoly pro územní plánování:

a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.

b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.

c) Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj

- *a) v územním plánu byly řešeny negativní jevy suburbanizace vymezením ploch podmíněné zpracováním územními studii. Tyto územní měly prověřovat vhodné začleňování ploch ke stabilizovanému území. Většina z nich ale nebyla pořízena a pozbyly tak podmíněné nutnosti vypracování. Stávající územní plán nedokáže eliminovat rozvoj suburbanizace v takové míře, jak by si vývoj obce žádal. Vývoj současného území je především dán předešlou územně plánovací dokumentací. Územní plán a jeho změny pouze mohou usměrňovat vývoj a minimalizovat neúměrný rozvoj (snížení počet bytových jednotek v rodinných domech, povinnost napojení na vodovod a kanalizaci apod). To je v daných možnostech územního plánu splněno.*
- *b) obdobně je tomu i u územních studií řešící vzájemné vazby na veřejné infrastruktury. V lokalitách podmíněné územními studii byl obsažen i požadavek na řešení vzájemných vztahů napojení na veřejnou infrastrukturu.*
- *c) obdobně viz výše. Jedná se spíše o požadavek na řešení podmínek na úrovni kraje.*

a do specifické oblasti SOB9: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich 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. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- a) *územní plán zachovává všechny stávající vodní plochy a toky. Retenční schopnosti se zachovávají nebo rozšiřují návrhovými plochami smíšeného nezastavěného území nebo návrhovými plochami systému ÚSES. Obdobně je tomu i v územních podmínkách pro zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny.*
- b) *Realizace opatření nebo staveb renaturizace jsou v gesci jednotlivých vlastníků pozemků. Územní plán je umožňuje ale nedokáže realizovat.*
- c) *Územní plán respektuje požadavek na vymezení ploch sídelní zeleně. Sídelní zeleň se může doplňovat na plochách veřejných prostranství nebo plochách veřejných prostranství – veřejné zeleně. Územní plán respektuje požadavky na hospodaření se srážkovými vodami v území. Hospodaření se srážkovými vodami je na stavebních pozemcích řešeno akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem. Odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace případně regulovaným odváděním do jednotné kanalizace. Dále jsou v obci navrženy plochy zeleně, které se mohou využít pro obdobné hospodaření se srážkovými vodami.*
- d) *Územní plán vytváří podmínky pro minimalizaci větrné eroze vodní eroze. Protierozní opatření jsou stanoveny v územním plánu vymezením návrhových ploch pro systém ÚSES. Další opatření pro snížení dopadů pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi je vymezení některých ploch smíšeného nezastavěného území. Dále je možné erozi usměrnit návrhem zelených pásů.*
- e) *Územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury jsou stanovené koncepcí pro veřejnou infrastrukturu – technickou infrastrukturu v kapitole 3.3.2. Územní plán respektuje stanovené požadavky.*
- f) *Územní plán je vhodné doplnit o závěry z Územní studie krajiny, která byla vypracována pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností. Tyto závěry jsou uvedené v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu.*

Soulad s územním rozvojovým plánem:

V době zpracování návrhu Zprávy o uplatňování nebyl vypracován územní rozvojový plán. Dle informací pořizovatele se čeká na nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Soulad s nadřazenou dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V době zpracování územního plánu z roku 2017 byla závazná územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) vydaná dne 19. 12. 2011, s nabytím účinnosti dne 22. 02. 2012. Dokumentace vydaná krajem byla k době vydání územního plánu jednou aktualizovaná. První aktualizace nabyla účinnosti od 26.8. 2015.

V době od vydání byla ještě nadřazená dokumentace několikrát aktualizovaná. Jedná se o 2., 3., 6., 7., a 10 aktualizaci Zásad územního rozvoje. Územní plán byl také několikrát aktualizován změnami a zahrnul vyjma 3. a 10. aktualizace všechny změny.

Podstatnou úpravou Zásad územního rozvoje, kterou územní plán s jeho změnami plně nepokrývá je 3. aktualizace Zásad územního rozvoje. Tato aktualizace posiluje ochranu složek životního prostředí. Požaduje například vytváření územních podmínek pro výsadbu zeleně, přednostně v silně urbanizovaných oblastech. Dále doplňuje prioritu územního plánování k nerozšiřování v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a omezení průchodnosti území nebo snížení prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů. V nezastavěném území je vhodné „doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (přodochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou). Aktualizace reaguje také na Politiku územního rozvoje ČR k hospodaření s vodou v krajině. K tomu již PÚR ČR vymezila specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajínám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin. Současný krajinný typ oblasti Mukařov se mění z krajiny vymezené jako krajina relativně vyvážená na návrhový cílový typ krajiny, a to krajina výrazně polyfunkční. Označení N09 pro Mukařov zůstává. Pro tyto oblasti se doplňují požadavky na podporu akumulace vody v krajině, zmírňování následků změn klimatu, podporování krajinných opatření proti suchu, vytváření podmínek pro specifické zemědělské funkce. Podstatnou úpravou v dokumentaci vydané krajem je vytváření územních podmínek včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině. Pro územní obce Mukařov se toto týká všech katastrálních území.

- *Územní plán je z velké části v souladu s územně plánovací dokumentací kraje. Z poslední aktualizace ZÚR SK vyplývá pouze zpřesnění požadavků již uplatněných celorepublikové dokumentace. Z tohoto důvodu jsou zpřesněné v dokumentaci kraje. V pokynech pro zpracování další změny vyplývá prověření těchto návrhů. Zvláště pak prověření návrhu vytvoření zelených pásů v krajině. Další plošné zpřesnění návrhovými plochami nebyly pro územní plán Mukařova zaznamenány. Územní plán je i nadále ve shodě s prioritami v oblasti priorit územního plánování zejména pak v oblasti soudržnosti společenství obyvatel a hospodářského rozvoje.*

d) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Tato kapitola je zpracována nad nutné požadavky zprávy o uplatňování. V současné době je v územním plánu vymezeno většího počtu zastavitelných ploch, které nejsou v současné době zastavěny. Tato kapitola prověřuje aktuální podmínky potřeb k vymezení nových zastavitelných ploch. Pokyny pro zpracování změny územního plánu žádné další zastavitelné plochy pro trvalé bydlení nenavrhuje.

Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

$$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2} - \frac{\text{počet seniorů 65+let}}{2}$$

- Počet mladých 10 až 24 let: 492
- Počet seniorů 65+ let: 480

Základní vnitřní potřeba bytů: + 6 bytů

Vyhodnocení odpadů bytů

Konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 157

Byty neobydlené dle SLDB 2021: 212

Počet bytů je na vzrůstajících hodnotách. Vzhledem k tomu, že územní plán nedovoluje intenzifikaci chatových osad nebo konverzi domů na rekreační objekty není tento trend očekáván. Odpad bytů z předmětného důvodu tedy není uvažován.

Zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci zprávy o uplatňování nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy hodnocen jako nulový.

Zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci zprávy o uplatňování nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy hodnocen jako nulový.

Demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci zprávy o uplatňování nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy hodnocen jako nulový.

Odpad bytů: 0 bytů

Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

základní vnitřní potřeba nových bytů
odvozená z demografického vývoje + Odpad bytů

- Základní vnitřní potřeba bytů: + 3 byty
- Odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: 3 byty

Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

- Počet osob v obydlených bytech celkem (SLDB 2021): 1038
- Počet osob v obydlených bytech v rodinných domech (SLDB 2021): 927
- Podíl osob v rodinných domech: 89,31%
- Srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

Velikostní skupina obce	Podíl osob žijících v rodinných domech (v %) *
1000 – 1999 obyvatel	82,61
2000 – 4999 obyvatel	68,57
5000 – 9999 obyvatel	54,25

* podíl osob žijících v rodinných domech byl použit z datové báze SLDB z roku 2011. SLDB 2021 ještě ke dni zpracování zprávy o uplatňování neobsahovala definitivní údaje na obecní úrovni.

V obci je nadprůměrný počet osob bydlících v rodinných domech. Nelze z této skutečnosti odvozovat strukturálně nevyhovující bytový fond k povaze sídla.

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Dosavadní vývoj obsazenosti bytů

$$\frac{\text{počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2022}}{\text{počet obydlených bytů dle SLDB 2011} + \text{počet dokončených bytů v letech 2011 - 2022}} - \frac{\text{počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011}}{\text{počet obydlených bytů dle SLDB 2011}}$$

- Počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 711
- Počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 2110
- Počet dokončených bytů v letech 2011 – 2022: 325
- Počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2022: 2935

Obsazenost bytů 2022: 2,80

Obsazenost bytů 2011: 2,93

Obsazenost bytů v období 2011 – 2022 klesla. Lze to vysvětlit nepřihlašováním občanům k trvalému bydlení v obci.

$$\frac{\text{počet obyvatel v roce 2022}}{\text{extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů}} - \text{počet bytů v roce 2022}$$

na konci návrhového období ÚP (2033)

- Počet obyvatel v roce 2022: 2935
- Extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů: 2,64
- Počet bytů v roce 2022: 1276

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů: -164 bytů

Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: 0 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: -164 bytů

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: -164 bytů

Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadní tempa migrace do obce za poslední 15 let na příštích 14 let předpokládané životnosti územního plánu.

Přírůstek stěhováním: 2008–2022: 1143

Předpokládaná obsazenost bytů v roce 2033: 2,64

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: 432 bytů

$$\begin{array}{r} \text{počet bytů} \\ \text{pro uspokojení} \\ \text{vnitřní potřeby} \end{array} + \begin{array}{r} \text{počet bytů} \\ \text{pro uspokojení} \\ \text{vnitřní poptávky} \end{array} + \begin{array}{r} \text{počet bytů} \\ \text{pro uspokojení} \\ \text{vnější poptávky} \end{array}$$

- Celková vnitřní potřeba nových bytů: 3 byty
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: -164 bytů
- Vnější poptávka po nových bytech: 432 bytů

Celková potřeba nových bytů: 271 bytů

Potřeba bytů v současné době vyhovuje nastavenému rozvoji vymezených zastavitelných ploch stanovené stávající územně plánovací dokumentací a její změnách a nevzniká potřeba tyto plochy rozšiřovat (vč. územních rezerv pro bydlení). Využití současných zastavitelných ploch je předestřeno v kapitole a) této zprávy.

e) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Ve vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nebyly zaznamenány žádné předpoklady k negativním dopadům na udržitelný rozvoj území. Všechny složky udržitelného rozvoje (životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel nebo hospodářský rozvoj území) jsou v udržitelné míře. Ve sledovaném období nebyly zaznamenány žádné nové negativní dopady na udržitelný rozvoj území. V územně analytických podkladech pro správní území Mukařova vyhodnoceny všechny pilíře jako kladné. Z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v koncepci územního plánu.

f) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vzhledem k vyjádření určeného zastupitele pro územní plánování a zájmu pořídit změnu územního plánu je přikročeno k pořízení Změny č. 3 územního plánu skrze nástroje Zprávy o uplatňování, která nebyla vydána o nabytí účinnosti nového územního plánu z roku 2017.

Důvody pro pořízení změny územního plánu nastaly po změně právních prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu), požadující převod územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle § 20a stavebního zákona vyhlášek č. 500/2006 SB. a 501/2006 Sb. ve znění od 1. 1. 2023. S tím souvisí změna koncepce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Dalším důvodem pro pořízení změny územního plánu je změna právních předpisů (LEX OZE I.), zahrnutím výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou je možné umísťovat do nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Dalšími skutečnostmi, které je potřebné prověřit jsou nároky nově vydaných aktualizací Politiky územního rozvoje ČR respektive Zásad územního rozvoje Středočeského kraje případně nového podkladu územní studie krajiny.

Územní plán v současné době ale i výhledově (viz výpočet prokázání potřeby nových zastavitelných ploch, kapitola e.) dostává návrhem ploch pro stavby určené k trvalému bydlení. Je vhodné prověřit stávajících územních rezerv pro bydlení. Případně i občanskou vybavenost. V krátkodobém horizontu nedojde k vyčerpání stávajících ploch k zastavění. Od vydání územního plánu uplynula dostatečná doba k prověření těchto skutečností.

Neposlední řadou je nutné prověřit opravy nebo aktualizace výrokové části územního plánu vyplývající z průběhu užívání tohoto územního plánu (nevhodně nastavené plochy funkčního využití, procesní podmínky apod.)

Případnou možností je úprava nebo příprava územně plánovací dokumentace pro nový stavební zákon 283/2006 Sb. Zákon stavební zákon s plnohodnotnou účinností od 1. 7. 2024. Vzhledem k časové náročnosti pořizování územního plánu se předpokládá vydání tohoto územního plánu až po nabytí účinnosti nového stavebního zákona.

g) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI VYHODNOCENÍ PODLE PÍSMENE F) Kladné

Změna č. 3 Územního plánu Mukařov bude pořízena z vlastního podnětu obce dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále jen stavební zákon. Změna č. 3 Územního plánu Mukařov bude pořizována zkráceným způsobem a s prvky regulačního plánu.

Zadání změny územně plánovací dokumentace:

- Bude aktualizováno zastavěné území.
- Převod dle metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ dle § 20a stavebního zákona a vyhlášky č. 360/2021 Sb., nahrazující původní č. 501/2006 Sb., platnou od 1. 1. 2023.
- Prověření vyloučení výroben energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.
- Prověření procesních podmínek v plochách SK, BI, RI, OV a OH, OM, OS, PV, VD, VS, VZ, DS, Ti, ZV, ZO, NS a VV.
- Prověření procesní podmínky u plochy lokality SK 30.
- V ploše SK 20 prověřit procesní podmínku ke snížení koeficientu zeleně.
- Prověření možnosti ponechání nebo vyloučení ploch územních rezerv pro bydlení, případně pro občanskou vybavenost.
- Prověření možnosti nahrazení lokalit podmíněné zpracováním územních studií, u kterých nebyla vypracována územní studie podmíněním uzavřením plánovací smlouvy s obcí.
- Procesní podmínky, které jsou neprávne uvedeny u ploch s rozdílným způsobem využití budou vloženy přímo do přípustných podmínek nebo vypuštěny. V opačném případě jsou tyto podmínky souhlasu obce nebo dotčených orgánů nepřípustné.
- Prověření možností rozšíření plochy pro technický objekt čistírny odpadních vod v lokalitě TI20 a jeho okolí.
- Prověření podmínky pořadí změn v území u plochy Ti 20 s nutností vysázení zeleně před uvedením provozu.
- Prověření vedení komunikace pěší nebo cyklistické, turistické nebo naučné stezky podél trasy Jevanského potoka.
- Prověření změny funkčního využití plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední lokality OM14 na plochy pro trvalé bydlení.
- Prověření úprav a doplnění regulačních prvků v kapitole F. 2.
- Prověření možností využitelnosti územních studií (S/3, Ž/1, Ž/4, Ž/7) jako podkladů pro zpřesnění podmínek v území.
- Prověření úpravy ploch funkčního využití pro soliterně vymezené plochy zpravidla v lokalitách s převládajícím odlišným funkčním využitím.
- Prověření možnosti přísnější ochrany ploch významně krajinných prvků v území. Možnost vyloučení drobných staveb pro oddech a rekreaci (plochy NS).
- Prověření podmínek při umístování infocenter nezastavěném území, zakotvení nepřípustnosti bydlení.
- Prověření odpočivného sezení (altán) při umístění v nezastavěném území, při převaze veřejného zájmu bez doplňkové infrastruktury (elektro, jímka, vodovodní přípojka).
- Prověření možností případně vymezení zelených pásů v území s důrazem na případné vymezení těchto pásů k zamezení srůstání obcí eventuálně ke zlepšení protierozních podmínek v území.

- Prověření možností doplnění specifických přírodních ploch s možností odvodnění zemědělských ploch (u lokalit BI20, BV20, BI23), případně navrhnout rozčlenění velkých půdních bloků soustavami mezi.
- Prověření rozšíření plochy občanského vybavení OV12. Plocha nebude rozšiřována mimo vymezené zastavěné území.
- Prověření v úseku komunikace parc. č. 1016/1 v k.ú. Srbín u pozemků parc. č. 504, 505, 506, 519/147 a 519/148 k odstranění vodní plochy nebo přesunutí.
- Prověření v ploše RI – plochy staveb pro rodinou rekreaci přípustné podmínky pro občanskou vybavenost.
- Prověření rozšíření komunikace u lokality lomu Horka (parc. č. 598/20 k. ú. Žernovka)
- Prověření podmínek regulace doplňkových staveb (podlažnost, výška stavby apod.)
- Prověření možností úprav minimálních velikostí ploch ve funkčních plochách SM.
- Prověření možné úpravy regulačních podmínek pro stavební úpravy, přístavby a nadstavby rekreačních objektů ve stabilizovaných plochách (BI apod.)
- Prověření dalších možností pro transformaci lokalit rekreačních objektů na trvalé bydlení.
- Prověření možností doplnění trasy dopravní komunikace u zastavitelných ploch lokality SV10. S tím souvisí i plošná úprava zeleně ochranné ZO10.
- Prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. 662/75, 656/2 a st. 1001 vše v k.ú. Srbín ve stávající lokalitě PV21a.
- Prověření vymezení zastavitelné plochy BI30B s ohledem na zásah do ochranného pásma lesa.
- Prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. 725/96, st. 356, 725/178, st. 668, 725/179, st. 702, 725/24, st. 580, 725/181 a st. 876 vše v k. ú. Mukařov u Řičan na funkční plochy navazující na okolní plochy.
- Prověření změny části pozemku parc. č. 636/2 a 662/13 k.ú. Srbín z plochy vymezené pro komunikaci na plochu pro bydlení.
- Plochy změny funkčního využití části pozemků 539/1 a 545/1 v k. ú. Srbín z plochy ochranné zeleně na funkční plochy zeleně - zahrad příslušící k již vystavěným rodinným domům
- Plochy přestavbového území (změny) budou výkladově změněny na plochy transformační.
- U ploch, u kterých bylo předkupní právo vymezeno podle stávajících právních předpisů, budou vypuštěny nebo nahrazeny vymezením veřejně prospěšnými stavbami nebo veřejně prospěšnými opatřeními, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.
- Doplnění výkladových pojmů k lepšímu porozumění územního plánu (doplnění pojmu ateliér apod.)

Zpracování variant řešení změny územního plánu se nepožaduje.

h) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Požadavek se neuplatňuje.