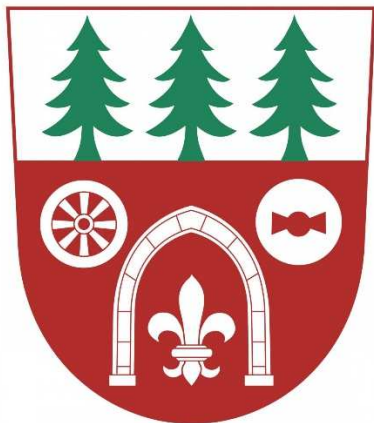




ÚP MUKAŘOV

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ ZMĚNA č. 4

TEXT ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.4 ÚP

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

OÚ Mukařov

DATUM:

05/2025

Záznam o účinnosti: Změna č. 4 ÚP Mukařov

Opatření obecné povahy č.

Správní orgán, který změnu ÚP č.4 vydal:

Zastupitelstvo obce Mukařov

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního
rozvoje
Masarykovo náměstí 53/40
251 01 Říčany

Jméno a příjmení:

Ing. David Lanča

Funkce:

referent odboru územního plánování a
regionálního rozvoje,
Městský úřad v Říčanech

Podpis (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*):

.....

Otisk úředního razítka

OBSAH:

A)	STRUČNÝ POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
B)	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA ZÁK. 283/2021 SB.	3
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
c.1.	Ochrana veřejného zdraví.....	5
c.2.	Radonové riziko, geologické podmínky.....	5
c.3.	Ochrana území před povodněmi	5
c.4.	Ochrana ložisek nerostných surovin	5
c.5.	Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.	5
c.6.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	7
D)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	7
d.1.	Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.3.2025:	7
d.2.	Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje, ve znění 12. a 14. aktualizace:.....	9
d.3.	Požadavek z ÚAP:	10
d.4.	Požadavek z krajských ÚAP:	11
d.5.	Územní rozvojový plán.....	11
E)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	11
e.1.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	11
e.2.	požadavky na základní koncepci.....	15
e.3.	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	17
e.4.	požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	17
e.5.	požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, plánovací smlouvou nebo podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže, po prověření vhodnosti je uveden závěr: . 20	
e.6.	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění 21	
F)	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	21
G)	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	21
H)	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	21
I)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	21
i.1.	Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	21
i.2.	Odůvodnění jednotlivých ploch změny.....	22
i.3.	Vyloučení staveb § 122 odst. 3:.....	25
J)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	26
K)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	26
L)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	27
M)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	27
m.1.	Zábory PUPFL	27
m.2.	Zábory ZPF.....	28

N)	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	29
----	---	----

A) STRUČNÝ POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Mukařov rozhodlo o pořízení Změny č. 4 Územního plánu Mukařov z vlastního podnětu na základě zadání dle § 111 Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Změna územního plánu bude obsahovat pro části území obce prvky regulačního plánu. Schvalující orgán rozhodl dále o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Usnesení zastupitelstva č. 7/28/2025 bylo schváleno na veřejném zasedání zastupitelstva obce Mukařov dne 8.4.2025.

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

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny (pod. č.j. 034888/2025/KUSK) dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sdělil, **že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce** samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (pod. č.j. 033566/2025/KUSK), jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 89 odst. 3 stavebního zákona následující: stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o posuzování vlivů na životní prostředí"). Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě ust. § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a předložených **podkladů nepožaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Mukařov na životní prostředí (tzv. SEA).**

Změna č. 4 územního plánu Mukařov je zpracována Ing.arch. Tomášem Russe, Na Čeperce 533, 257 51 Bystřice, autorizace ČKA 03228. Dokumentace je pořizována postupem podle zák. 283/2021 Sb.

Bude doplněno na základě dalšího postupu pořizování.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA ZÁK. 283/2021 SB.

Změna č. 4 nemá žádný významný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o převod dat ÚP do standardu dle požadavků SZ. Několik faktických změn nemá vzhledem k jejich umístění a velikosti vliv na širší vztahy v území. Stejně tak i výrazná úprava ploch a jejich sjednocení v rámci uvedení do standardu nemá vliv na širší vztahy v území.

Součástí změny č.4 je ale určitý zásah do návrhu krajiny. Zpracovatel navrhl zcela nově definice krajiny, vycházející ze současných požadavků na prostupnost, ochranu proti erozím, stabilizaci krajinných prvků apod. Celkový postup při tvorbě návrhu krajiny je popsán dále, návrh odpovídá požadavkům ÚSK. Bez celkové změny krajiny by nebylo možné vyhovět ani požadavku na standardizaci, ale ani na aktualizaci zastavěného území a vyhovění novým podkladům – zejména ÚSK ORP Říčany.

- Schválené ZÚR střečočeského kraje nemají na území obce Mukařov žádné požadavky s výjimkou nadregionálního ÚSES
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.4 nemění, součástí návrhu jsou aktuální záměry rozšíření vodovodu a kanalizace
- Nemění se ani urbanistická koncepce, ani jiný vliv na hodnoty v území
- Mění se základní návrh krajiny, zejména s ohledem na prověření faktického i právního stavu v území a na zpracování požadavků ÚSK
- Změna má zanedbatelný vliv na ÚSES, zpracovatel aktualizoval návrh propojení na ÚSES sousedních obcí
- Obec Mukařov je dále součástí rozvojové oblasti OB1, viz dále odůvodnění v kapitole d)

V hlavním výkrese je tedy zcela nově změnou vymezen návrh krajiny. Součástí je dále vymezení ploch krajinné zeleně, zejména MU a okrajově i NU. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách. Plochy PUPFL jsou chráněny jiným právním předpisem. Část ploch je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality lokálního přírodního prostředí, případně dle metodiky ÚSES. Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území.

Celkově lze úpravu textové části regulací ploch, nejenom z hlediska RZV, ale i v rámci kapitol dalších kapitol ÚP brát jako další navýšení ochrany všech ploch v území a jeho hodnot.

Obec Mukařov lze charakterizovat jako hustě osídlenou část Mukařova a Srbína, oddělenou lesním porostem od části Žernovka, která si zachovala z velké části svoji zemědělskou a venkovskou strukturu. Na tuto základní definici tak navazuje i vyhodnocení dále:

Ochrana architektonických hodnot:

Viz bod. b.2.1) textu ÚP (výroku), součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně doplnění. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy, dále podrobnou regulaci v plochách s prvky regulačního plánu. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

Ochrana urbanistických hodnot:

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace, změna č.4 zasáhla do kompaktního návrhu minimálně. Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot. Nejvhodnější část sídla má regulaci v podrobnosti RP.

Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně, formou vymezení konkrétních a podrobně rozdělených ploch RZV. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně AL, případně konkretizováno v krajinných úpravách K, zejména jako stabilizace krajinné zeleně a navržené prostupnosti MU. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

Rozčlenění na plochy zastavitelné hlavními stavbami a na plochy zahrad je v území takto hustě osídleném a zastavěném velmi problematické, v podstatě se tak týká jen ploch u vodotečí (potoční koridor) a velkých volných ploch zahrad, které nejsou primárně určené k zástavbě stavbou hlavní, nebo jsou dopravně i majetkoprávně nedostupné.

Část ploch je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality přírodního prostředí – zejména údolní nivy. Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území. Zpracovatel se dále zabýval i požadavky ÚP z hlediska vyhodnocení ochrany krajinného rázu. Celkově je v krajině nutné vyhodnocení zásahů na krajinný ráz.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP vyloučil konkrétní typy staveb možných umístit podle §122, odst. 1 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území, viz dále kapitola i).

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v jinak čistě zemědělské krajině, výrazně zatížené výstavbou.

Při zpracování změny č.4 ÚP Mukařov bylo postupováno v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích právních předpisů:

Návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení změny územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- zadání změny bylo schváleno zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu zpracování návrhu 30.4.2025; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Ve fázi zadání (případně i zprávy o uplatňování podle zák. 183/2006 Sb.) byla doručena stanoviska:

- KÚSK, č.j. 034888/2025/KUSK) dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny – viz kap. a)
- KÚSK, č.j. 033566/2025/KUSK), podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – viz kap. a)

Stanoviska ke zprávě o uplatňování byla respektována, zapracován byl výslovně požadavek MO do odůvodnění, splněno, viz kapitola e.7

Pozn.: bude doplněno na základě dalšího postupu pořizování.

c.1. Ochrana veřejného zdraví

V území není žádný významný jev, který by měl vliv na ochranu veřejného zdraví. Zatížení z průjezdné komunikace (I/2) odpovídá jejímu vytížení, změna reaguje vymezením ploch SU.

c.2. Radonové riziko, geologické podmínky

RADONOVÉ RIZIKO

Převažující radonový index 3, nutná opatření v rámci staveb. Nemá vliv na změnu č.4.

c.3. Ochrana území před povodněmi

V území nejsou vymezené plochy povodní ani žádné lokální záplavy.

c.4. Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešené ploše je Dobývací prostor Žernovka č. ev. 7/0120 (dále jen „DP“) a Chráněné ložiskové území Žernovka (dále jen „CHLÚ“) a CHLÚ Žernovka. I. CHLÚ Žernovka a CHLÚ Žernovka I. byla stanovena k ochraně výhradního ložiska Žernovka s DP Žernovka, jehož správou je pověřena organizace Lom Žernovka, 251 62 Žernovka, p. Mukařov. Plochy změny č.4 nezasahují do řešené části s výjimkou plochy změny K.GD1, která odpovídá současnému užívání těžebního prostoru.

c.5. Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

V území nejsou vymezeny záplavy.

Návrh ukrytí osob

V území jsou stavby pro potřeby ukrytí osob, jedná se zejména o budovu školy, případně obecní úřad. Část staveb má vlastní sklepy.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít obecní úřad i školu, celková kapacita je cca. 50 osob. Případně ve škole až 300 osob. Domov pro seniory využít z technických důvodů nelze.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Stávající restaurace mají omezené kapacity pro hromadné stravování v řádu desítek porcí. Školní jídelna do 700 jídel/den.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít prostory úřadu, stodoly a hasičské zbrojnice. V případě akutního ohrožení i budovu školy.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Nejbližší praktický lékař je přímo v Mukařově (zdravotní středisko Mukařov, dále soukromá ordinace MUDr. Trojánková), dále přímá dostupnost do Říčan a Prahy.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s odvozem mimo řešené území, součástí návrhu je plocha pro tříděný odpad a kompostárnu.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Obec má vlastní vodovod omezeným zdrojem vody v Žernovce, který ovšem není určen pro pitnou vodu, v území nejsou zdroje pitné vody, pouze historické soukromé studně. Nový vodovod je připojen na dálkový vodovod. Za zdroje užitkové vody lze považovat zatopené lomy v Žernovce.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie. Agregáty jsou pouze lokálního charakteru v soukromém vlastnictví.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

V sídle je přímo vodní nádrž navazující na Návesní rybník a dále několik dalších rybníků, včetně zatopených lomů v Žernovce, obecní vodovod je požární s osazenými hydranty.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

V území není žádná vhodná plocha, nejbližší ČS PHM v Tehovci.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K účelu lze nouzově využít plochy fotbalového hřiště u školy a kapacitních parkovišť u prodejen Penny a Lidl.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pro pohřebnictví lze využít nejbližší hřbitov v obci, kapacita je omezená, ale změna č.4 stabilizuje stávající plochu na rozšíření.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné ze stávajících nebo navrhovaných pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémový. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody z požární nádrže i rybníků a vodovodu.

Přímo v obci je jednotka JSDHO s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS z Říčan je do 10 minut.

Varovné zařízení – siréna na obecním úřadu, funkční obecní rozhlas.

Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

c.6. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahují vymezená území Ministerstva obrany:

1) OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb.

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

2) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

d.1. Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.3.2025:

Celostátní priority dotýkající se změny č.4:

Priorita (14) :

Změna podrobněji stanovila ochranu hodnot území, zejména konkrétním vymezením ploch RZV, stanovením regulací a i zpodrobněním v plochách s prvky regulačního plánu (UPRP). Kvalita krajiny stabilizována, důležitým aspektem změny je nově stanovení její prostupnosti.

Priorita (14a) :

Změna definovala nový návrh krajiny v souladu s požadavky ÚSK a standardizace.

Priorita (16) :

Viz bod (14), nově nastavené regulace ploch odpovídají jak charakteru zástavby a stávajícímu využití, tak stanovují obecnou koncepci do dalších let. Rozvoj je tak regulován v přirozených mantinelech jednotlivých sídel.

Priorita (19) :

Nejsou nově vymezovány plochy pro rozvoj výroby, stávající areály jsou stabilizovány a je upřesněna možnost jejich využití, zejména s ohledem na umístění ve struktuře sídel (VZ.2).

Priorita (20) :

Byl přehodnocen záměr plochy zemědělské výroby (původně VZ20) a nahrazen méně konfliktním záměrem obecní kompostárny a případně dalšího využití pro technickou infrastrukturu Z.SRB_TU1.

Součástí změny je i stabilizace a podpora doplnění krajinné zeleně, remízků apod.

Priorita (20a) :

Změna zpřesnila průběh ÚSES a stanovila konkrétní podmínky pro jeho založení a využití.

Priorita (21) :

Změna nemá dopad na prostupnost krajiny, ani na plochy krajinné zeleně. Naopak nový návrh krajiny v rámci standardizace prostupnost stabilizuje, stejně tak i krajinné hodnoty a významné prvky.

Priorita (22) :

Dominantním požadavkem zůstává ochrana přírody a krajiny včetně zemědělské produkční krajiny. Prostupnost viz výše, týká se i pěší a cykloturistiky, změna vymezuje některé části cyklotras a cyklostezek jako VPS.

Priorita (24a) :

Centrum sídel na rozhraní Mukařova a Srbína je zatíženo průjezdným úsekem silnice I./2 a II./113, v návaznosti na části silnice I./2 je pak upravena definice a vymezení ploch SU, které předjímají tuto zátěž a stanovují využití smíšené, není tedy výhradně pro bydlení. Zatížení ze silnice II. třídy není na takové úrovni, aby bylo nutné plošně vymezit plochy smíšené. Regulace a požadavek na ochranu proti hluku je v obecné rovině součástí změny.

Priorita (25) :

Přímá souvislost s vymezením SOB9, viz dále plochy změn v krajině a regulativy ploch RZV.

Priorita (27, 30) :

Obec má stabilizované ČOV, včetně koncepce. Do ÚP jsou doplněna aktuální data vodovodů a kanalizací, včetně požadavků na propojení a doplnění jako VPS.

Priorita (31) :

Návrh ÚP plošně nezakazuje OZE, ale stanovuje pro ně podmínky s ohledem na kvalitu a strukturu, i charakter území.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – obec Mukařov, ani žádné její sídlo ve správním území neleží přímo v rozvojové ose. Obec je součástí celorepublikové oblasti OB1 a ve specifické oblasti SOB9, SOB10 a SOB11.

SOB9: lze konstatovat, že změna nemá žádný významný dopad na zadržování vody v krajině. Obecné ustanovení o likvidaci (zadržování) vody je změnou naopak zpřesněno a doplněno, včetně zpřísněných požadavků na zadržování dešťové vody v rámci zastavěného území.

OB1: Obec Mukařov je součástí republikové rozvojové oblasti OB1 Praha. Obec je silně ovlivněna přímým dosahem dálnice D1 a Prahy, dále silným rozvojovým potenciálem, daným dosahem další vybaveností v Říčanech. Prakticky leží mezi osami OS5 a OS5a, které se samozřejmě v místě OB1 do ní začleňují. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností zejména do Prahy, případně do Říčan. Pro obec má největší význam přímá dostupnost Prahy po silnici I/2 (přes Říčany), ale i přes D1. Dostupnost se ještě zvýší dokončením východního obchvatu Prahy.

Obec je tak zejména určena pro bydlení, na druhou stranu má velký vliv značný podíl lesů a relativně malý podíl zemědělských ploch, ovšem s vyšší bonitou.

Koridory a plochy technické a dopravní infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů v republikové úrovni – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, návrh změny ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

Do území zasahuje koridor ŽD4, jeho zpřesnění v ZÚR (viz dále) ale nezasahuje do řešeného území.

Specifické oblasti SOB10 a SOB 11

Obec se dále nachází ve Specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a ve Specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci, ve Specifické oblasti SOB10 a SOB11 je podmíněno zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a zároveň schválením příslušné legislativy. V době zpracování návrhu změny č.4 územního plánu nejsou obě tyto podmínky současně naplněny, a proto územní plán akcelerační oblasti nenavrhuje.

d.2. Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje, ve znění 12. a 14. aktualizace:

Základní požadavky aZÚR pro změnu č.4 ÚP, uvedeny jsou výhradně ty, které se změny mohou dotýkat:

VPS – žádné koridory s výjimkou NRBK66 (žádná plocha k založení)

Obec Mukařov není součástí žádné specifické či rozvojové oblasti vymezené pouze v ZÚR (PÚR viz výše)

A. Priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(01)

Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.

(02)

Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR. Změna (ani ÚP celkově) se nedotýká výše uvedených VPS.

(06)

Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou kvalitu krajiny, návrh krajiny je sice nový, ale její charakteristika zůstává zachována. Návrh krajiny je uvedením do souladu s požadavky územní studie krajiny (ÚSK ORP Říčany)

B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Není předmětem změny č.4, OB1 viz výše.

C. Specifické oblasti

Není předmětem změny č.4

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

D.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

Změnou č.4 je zpřesněn ÚSES i v části NRBK66, je ale vymezen celý v koridoru ZÚR. Vzhledem k jeho vedení výhradně lesními porosty je celý stabilní a není žádná část k jeho založení. Viz dále i.1.

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje

Lokality změny č. 4 nemají žádný vliv na podmínky koncepce ochrany, netýkají se zájmů v této kapitole řešených.

F. Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

F.6 krajina výrazně polyfunkční (N09)

Změny nemají vliv na vyváženost krajiny, naopak opatření v krajině v souladu s ÚSK naplňují požadavky ZÚR:

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability - splněno návrhem ploch K.AL, případně i K.ZK
- plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň); - navržena prostupnost (K.PK), retence, řešeno plochami K.AL i obecně MU, včetně zachování všech lesních porostů
- vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce - převod ploch do AL, neintenzivní hospodaření, případně pastevectví

G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů – Netýká se řešeného území.

d.3. Požadavek z ÚAP:

Vybrané limity 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 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, převzato ze zprávy o uplatňování.

Zpracovatel v rámci změny č.4 prověřil požadavky ÚAP a na základě možností standardizace i vymezení ploch s prvky RP řeší změnami:

- kolem průtahu silnice I. třídy jsou navrženy převážně plochy SU, žádná plocha pro čisté bydlení
- rozšíření zastavitelných ploch je pouze minimální, reálně se tak jedná pouze o plochu technické infrastruktury a dvě plochy pro bydlení, obě jsou urbanisticky vhodné a nemají prakticky žádný vliv na krajinu (plochy Z.SRB7 a Z.ZRN6)
- zábor lesa u plochy BI30B byl zrušen

d.4. Požadavek z krajských ÚAP:

Na plochy změn není konkrétní požadavek v rámci krajských ÚAP.

d.5. Územní rozvojový plán

První územní rozvojový plán (ÚRP) byl vydán 14.10.2024, byl zpracován na základě přechodných ustanovení zákona č. 403/2020 Sb., a jeho součástí jsou toliko přebírané záměry dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR a zároveň obsažení v PÚR, přičemž se zároveň jedná o VPS nebo VPO, které nebyly dosud provedeny a u nichž uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a podle soudního řádu správního. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že při respektování veškerých požadavků vyplývajících z PÚR a ZÚR, vyhodnocených výše, z ÚRP pro změnu nevyplývají žádné další požadavky.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

e.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Vyhodnocení dle bodů zadání:

- Konverze stávající podoby územního plánu do jednotného standardu územních plánů (dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky ke stavebnímu zákonu).
 - splněno vlastním návrhem, standard platný od 1.7.2024
- Aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativů na základě změny podkladní mapy a právních předpisů (vyhlášky).
 - poslední použitá KM z 30.4.2025, definice ploch a jejich regulativů, včetně postupu zpracování a přístupu k definici ploch je v další části odůvodnění, v této kapitole
- Aktualizace zastavěného území
 - provedeno, viz dále
- Možnosti ponechání nebo vyloučení ploch územních rezerv pro bydlení, případně pro občanskou vybavenost
 - rezervy byly prověřeny, viz kapitola e.3
- Možnosti nahrazení lokalit podmíněné zpracováním územních studií, u kterých nebyla vypracována územní studie podmíněným uzavřením plánovací smlouvy s obcí. Lokality podmíněné plánovací smlouvou je možné vymezit i u dosud nezastavěných zastavitelných/transformačních ploch, které nejsou dosud využity

- zpracovatel po dohodě s obcí prověřil vymezení ploch podmíněných plánovací smlouvou, viz kapitola e.5
- U ploch přestavbového území (změny) výkladová změna na plochy transformační
- plochy byly prověřeny, ale z pohledu zpracování změny je důležitější přechod na standard, zejména datový; obecně tedy nebyly plochy posuzovány podle platného ÚP, ale byly zcela nově vymezeny tak, aby odpovídaly změně a datovému standardu ploch transformačních, viz dále
- Tam, kde to bude nutné k povaze volných transformačních ploch a zastavitelných ploch upravení trasy veřejné dopravní komunikace
- jednotlivé plochy jsou prověřeny, kde to bylo nutné je navržena plocha DS pro homogenizaci komunikace, případně jen zlepšení jejích parametrů; v některých místech byl ponechán požadavek na prostupnost územím podle platného ÚP (viz tabulka ploch změn)
- Úpravy a doplnění regulačních prvků pro významné části území se stanovením stavebních čar (významné urbanistické celky, tj. oblast u kruhového objezdu v Mukařově, náves Srbína), pro zbylé území mohou být vymezeny části územního plánu s prvky regulačního plánu pro podporu/zachování struktury a charakteru oblastí, regulační prvky mohou řešit požadavky zeleně a hospodaření s vodou
- zpracovatel navrhl a prověřil vymezení ploch s podrobností regulačního plánu, viz kapitola e.5
- Požadavky na velikost stavebních pozemků v plochách změn. Pro zastavitelné plochy dle jejich povahy nastavení regulace (max. počet rodinných domů, řešení dopravních komunikací a veřejných prostranství)
- splněno, nově jsou vymezeny velikosti stavebních pozemků, majetkoprávní dělení tak není regulováno; v plochách v podrobnosti RP je využito definice velikosti pozemku s ohledem na počet bytových jednotek, primárním důvodem je zachování hustoty obyvatel na ploše z důvodu plánovaných (i realizovaných) investic do technické infrastruktury; větší hustota by měla samozřejmě vliv i na dopravní infrastrukturu, navýšení by ale v již tak hustě osídleném území pravděpodobně neměla zásadní vliv
- možnosti využitelnosti územních studií (S/3, Ž/1, Ž/4, Ž/7) jako podkladů pro zpřesnění podmínek v území
- zpracovatel prověřil možnost využití územních studií, není důvodné na podmínce ale dále trvat, stejně tak vymezovat další:
- S/3, celá plocha je již rozparcelována, má stabilizovanou cestní síť a není důvodné ji dále podmiňovat, návrh je jednoznačně vyřešen
- Ž/1 – v ploše je územním plánem stabilizovaná plocha veřejných prostranství a vodní plochy, plocha má již provedenou parcelaci; územní studie by tak neměla opodstatnění, díky UPRP je dostatečně definovaná i struktura a charakter zástavby
- Ž/4 – ve výkrese platného ÚP již nenalezena
- Ž/7 – plocha je již naparcelována a zčásti zastavěna
- Úpravy ploch funkčního využití pro soliterně vymezené plochy zpravidla v lokalitách s převládajícím odlišným funkčním využitím. Zahrnutí izolovaných pozemků do celistvých stabilizovaných území
- platný ÚP striktně vymezoval plochy drobných enkláv rekreačních chat v zastavěném území, zčásti je stabilizoval, z části vymezoval jako plochy přestavbové; zpracovatel změny č.4 provedl kontrolu skutečného stavu, po zjištění a koordinaci s obcí, že značná část rekreačních chat – zejména v Srbíně a Mukařově – je součástí ucelených ploch bydlení, provedl zařazení do ploch stabilizovaných pro bydlení; logika ÚP nijak nenutí majitele měnit využití staveb, ale obecně je umožňuje; v souladu s požadavky vyhlášky 157/2024 Sb., §13, odst. (1) jsou zpravidla plochy větší než 2000m², pouze tam, kde je nutné vytvořit podmínky pro změnu nebo ji naopak vyžadovat, byla změnou č.4 vymezena plocha změny, typicky u ploch DS
- Vyloučení procesních podmínek orgánu státní správy
- vzhledem k rozsahu změny je textová část zpracována zcela nová, vymezení změny v revizi je neproveditelné, ať již na faktický rozsah změny nebo na jinou strukturu textu dle současně platné právní úpravy; požadavek je tak splněn na základě uvedení do souladu textové části s platnou legislativou celkově
- Plochy v zastavěném a zastavitelném území, které jsou dlouhodobě nevyužité, mohou být změněny jako plochy obytných zahrad
- zpracovatel prověřil veškeré plochy v řešeném území, u dlouhodobě nevyužívaných ploch, případně okrajových nebo u ploch rozsáhlých uvnitř zástavby, pak vymezil plochy zastavitelných zahrad ZZ; týká se to i nově navrhovaných ploch; některé plochy byly dále s ohledem na jejich velikost převedeny ze „stavu“ na plochy změn (např. Z.SRB14)
- zahrady jsou doplněny i s ohledem na výpočet potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, přitom ale výrazně neomezují využitelnost stavebních pozemků, omezují zejména vymezení stavebních pozemků pro nové stavby, zejména za hranicí stávající zástavby v hloubce parcel; obecně je tak dodržena standardní urbanistická struktura umístění stavby hlavní směrem k uliční čáře a zahrady a staveb doplňkových do zahrady,

není tak vytvářena zóna druhých staveb bez přímé přístupnosti z pozemní komunikace; plochy ZZ ale naopak nově v souladu se stavebním zákonem umožňuje výstavbu „vejminků“

- Možnosti rozšíření plochy pro technický objekt čistírny odpadních vod v lokalitě TI 20 a jeho okolí
- zpracovatel prověřil záměry obce, zejména v souvislosti s dalšími požadavky např. na třídění odpadu, sběr a ekologickou likvidaci tříděného odpadu i biomasy; v souladu s požadavky navazující plochy soukromého vlastníka tak rozšířil plochu za původní plochou TI20, nově je plocha vedena jako Z.SRB_TU2
- v souvislosti s touto plochou je nutné poznamenat, že v době zpracování změny již byla dokončena a zprovozněna obecní ČOV, ale nebyla zapsána do KN, reálně je tedy plocha TU výrazně menší z hlediska rozvoje, velkou část zaujímá stávající ČOV (viz zábor ZPF)
- Jižní část plochy SK 30 oddělená silnicí s možností přiřazení k okolnímu funkčnímu využití
- zpracovatel prověřil využití plochy a s ohledem na širší okolí i přímo navazující plochy jej nově vymezil do plochy SV, jako zastavitelnou plochu Z.ZRN7
- severní plocha je s ohledem na současné využití vymezena do stavu VZ, změna není požadována a umístění areálu VZ není přímo konfliktní, regulace ÚP navíc vylučuje významné rozšíření provozu nebo jeho změnu na rušící pro plochy smíšené nebo bydlení
- Plocha současné rezervy R-BV bude prověřena jako zastavitelná plocha pro 1RD jako nahrazení vyjmutí zastavitelné plochy stejného vlastníka
- plocha je navržena do zástavby, viz odůvodnění plochy a výpočet potřeby zastavitelných ploch, splněno
- Úprava funkčního využití pozemků parc. č. 358/2, 593/3 v k.ú. Srbín a 672/47 v k.ú. Žernovka, na části nebo celých ploch pro bydlení

- 358/2 – pozemek navazuje na zastavěné území, vhodně uzavírá stávající zástavbu, je připojeno na obecní infrastrukturu; s OŽP MěÚ Říčany byl předem dohodnut maximální rozsah a ponechání meze jako plochy přírodní

- 593/3 – pozemek obecně nelze vymezit do zastavitelných ploch, ve struktuře zástavby by se jednalo o zcela nevhodné vybočení do ploch dříve vymezených jako NSp, nově je téměř celý potoční koridor vymezen do plochy NU, s výjimkou západního pozemku AL, kde je při šíři koridoru již možné využití i na senoseč v měřítku zemědělské činnosti, u ostatních ploch TTP v NU se očekává spíše sečení za účelem údržby, případně ruční sečení vlhkých luk a doplnění o další krajinné prvky ve smyslu solitérních stromů a keřů pro navýšení biologické rozmanitosti přirozeného biotopu;

v ploše je umístěna stavba dočasná pro rekreaci a oddech, nově zapsaná do KN, z platného ÚP vyplývá předpoklad spíše otevřených veřejně přístupných altánů, ale povolovací orgán zřejmě stavbu vyhodnotil jinak; změnou č.4 je tak stavba vedena v souladu se stavebním zákonem jako zastavěné území, ale je součástí plochy NU, bez dalšího jiného možného využití (pozn. v daném místě nelze využít zařazení do ploch okolních pro bydlení ani s ohledem na vymezení pod společným oplocením, jelikož se jedná o stavbu dočasnou, která nemá funkci bydlení a oplocení je zcela zřejmě stavbou nepovolenou, jak je uvedeno v platném ÚP, str. 76 podmínky prostorového uspořádání) Pozn.: pozemek byl zařazen do prověření změnou i na základě připomínky majitelky pozemku, kde se v připomínce výslovně uvádí: „Pozemek parc. č. 593/3 je v územním plánu veden jako plocha smíšená přírodní a zemědělská v ploše VKP 134 "Louky nad Požárem". Toto dlouhodobě neodpovídá skutečnosti. Na pozemcích parc. č. 593/3, 597 (PK), 596 (PK) a 595 (PK) v k. ú. Srbín byly bez povolení provedeny terénní úpravy - navážka, které Krajský úřad Str. kraje rozhodnutím ze dne 3. 12. 2004 nařídil odstranit.“ Je tedy zřejmé, že se jedná o původní nivní území potoka, kde byla neoprávněně provedena navážka, která je určena k odstranění rozhodnutím krajského úřadu. Domáhat ze změny na základě neoprávněně provedených úprav je v rozporu s požadavky na ochranu území, a je zcela nezohlednitelné v ÚP, že stav „dlouhodobě neodpovídá skutečnosti“; dále je nerelevantní změna vlastnických vztahů – vlastník si mohl ověřit, že kupuje i část pozemku zatíženého neoprávněnou terénní úpravou, která je nařízena k odstranění, a včetně oplocení, které je v rozporu s platným ÚP.

Změna č.4 tak naopak zachovává konsensus, že se jedná o přírodní nivu potoka, která byla dočasně zatížena nepovolenou navážkou a stavbou dočasnou. Tu však zcela v souladu se stavebním zákonem akceptuje jako zastavěné území.

- 672/47 – celá plocha a okolí vodní plochy bylo zpracovatelem prověřeno, v místě již proběhlo dělení pozemků v navazující části Z.ZRN4, celkově je tedy plocha upravena na základě možností území (rozsah vodní plochy i břehové části), je navržena dostupnost, část ploch dříve BI30 je navržena pouze jako plochy zeleně nebo zahrad, zejména z důvodu nepřístupnosti dalších pozemků
- Aktualizace a úprava funkční plochy u Návesního rybníku v Žernovce a úprava pro veřejné prostranství
- splněno návrhem změny
- U ploch, u kterých bylo předkupní právo vymezeno podle stávajících právních předpisů, budou prověřeny k vypuštění nebo nahrazení vymezením veřejně prospěšnými stavbami nebo veřejně prospěšnými opatřeními. Současné veřejně prospěšné stavby budou prověřeny o aktualizaci o další plochy nebo koridory pro

připravované projekty obce v oblasti vodovodu, splaškové kanalizace, případně koridorů dopravní komunikace (zvláště příjezdové komunikace k nové škole v Louňovicích) a cyklostezek

- veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny zcela nově s ohledem na nové vymezení ploch podle standardu, ale i s ohledem na nové podklady – zejména u záměrů technické infrastruktury
- nově jsou doplněny i některé změnové plochy DS
- Úprava tvaru vymezení plochy VZ 20. S ohledem na tuto úpravu bude prověřeno vedení návrhového vedení lokálního biokoridoru (LBK 13) a biocentra (LBC 8). Na plochu VZ 20 bude prověřena plocha rezervy pro její budoucí rozšíření
- zpracovatel provedl aktualizaci ploch na základě změn v KN, dále v souladu s požadavky obce i požadavky vlastníka sousední nemovitosti; veškeré požadavky lze obecně vyhodnotit jako v souladu s požadavky urbanistické koncepce obce; změna z plochy výrobní (byť zemědělské) směrem k ploše TU pro potřeby obecní kompostárny je přínosem jak pro likvidaci bio odpadu, tak pro vlastní využití krajiny
- změna trasování ÚSES je spíše formální, je navržena tak, aby co nejvíce využívala ekologicky stabilních ploch a co nejméně zatěžovala vlastníky pozemků; viz odůvodnění v kapitole i.12
- Možnosti vymezení zelených pásů v území s důrazem na případné vymezení těchto pásů ke zlepšení protierozních podmínek v území nebo prostupnosti území
- zpracovatel přepracoval návrh řešení krajiny s ohledem na současné požadavky a podklady, nejedná se ale o změnu koncepce řešení krajiny; viz dále odůvodnění v kapitole e.2.3
- Požadavky územní studie krajiny (nutnosti změn kultury orných půd na trvalý travní porost apod.)
- splněno, viz dále kapitola e.2.3 a odůvodnění ploch změn v krajině
- Rozšíření plochy občanského vybavení OV 12
- plocha byla celá prověřena a v několika variantách konzultována s vlastníkem
- úprava byla provedena s ohledem na vymezení zastavěného území, skutečný stav pozemků i jejich zápis v KN
- v místě tak byla zpřesněna hranice ploch, změnová plocha OV – Z.MUK2 byla ponechána v plošné velikosti stejně, s ohledem na okolní zástavbu a přístupovou komunikaci byly ale upraveny a jinak navrženy plochy PU a ZS
- Přesun funkční plochy pro OS 20 pro sportovní využití na obecní pozemek parc. č. 595/4 v k.ú. Srbín
- splněno, viz odůvodnění plochy Z.SRB_OS1
- Rozšíření plochy přilehajícího hřbitova U kostela v Mukařově
- splněno, viz plocha T.OH1
- Zrušení koncové plochy veřejného prostranství PV 32
- zpracovatel prověřil lokalitu a po dohodě s obcí zůstaly pozemky beze změny podle platného ÚP; důvodem je zachování zpřístupnění vodní plochy i směrem od hlavní komunikaci v plné šíři, dva další vstupy jsou sice značeny jako součást PU, ale reálně se jedná o dopravní a pěší vstup nemající řádnou dimenzi PU, ta je dána právě pozemky 596/17 a 596/33
- Zpřesnění plochy těžby nerostů dle aktuálního stavu v území
- splněno, viz plocha K.GD1
- Snížení ochranného pásma lesa z 50 m od okraje lesa na 30 m a z toho vyplývající regulativy
- viz koordinační výkres, změnou č.4 nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa, došlo pouze k přetvarování plochy VZ20, nově Z.SRB_TU1; vzhledem k jejímu navrženému využití je ale toto umístění nekonfliktní (kompostárna)
- Doplnění přípustnosti doplňkových staveb v plochách RZV a prověření podmínky prostorového uspořádání pro drobné a jednoduché stavby na pozemcích rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci
- regulace zcela nově navržena, definice upraveny podle platné legislativy a s ohledem na požadavky obce zpřesněny zejména díky UPRP
- Možnosti doplnění trasy dopravní komunikace u zastavitelných ploch lokality SV 10. S tím souvisí i plošná úprava zeleně ochranné ZO 10
- změnou je navrženo konkrétní vymezení plochy (nyní Z.MUK6), které akceptuje vlastnické vztahy a řeší dostupnost všech pozemků, včetně zkapacitnění stávající přístupové komunikace; ve vztahu k tomuto území je navržena výraznější plocha změny v krajině, především na základě ÚSK
- Vymezení zastavitelné plochy BI 30B s ohledem na zásah do ochranného pásma lesa
- plocha BI30B byla prověřena, zábor lesního pozemku je v dané lokalitě dále neodůvodnitelný, plocha tak byla změnou č.4 zrušena; pozn. – součástí záborů lesa tak zůstává výhradně stabilizace stávající cesty, která byla zaměřena a její umístění je tak v ÚP nyní ve správné poloze – viz Z.DS3
- Změna části pozemku parc. č. 636/2 a 662/13 v k.ú. Srbín z plochy vymezené pro komunikaci na plochu pro bydlení

- pozemek parc.č. 636/2 je již zastavěn, celý je tak vymezen v ploše BI
- pozemek parc.č. 662/13 je v evidenci jako pozemní komunikace, jedná se o druhý přístup k pozemku 636/2, má identického majitele; zpracovatel prověřil možnost změny, ale s ohledem na jeho současné využití i umístění v křižovatce není důvodné zahrnovat do plochy bydlení, je ponecháno beze změny – změnou by mohlo dojít ke zhoršení zejména optických (urbanistických) parametrů zaústění již tak úzkého pěšího prostupu kolem pozemku 636/2
- Úprava využití ploch pro možnosti umístění věžových nebo stožárových záměrů pro veřejnou technickou infrastrukturu (telekomunikační vysílače apod.)
- regulace staveb v nezastavěném území nevyloučila výše uvedené stavby, ani nestanovila vyloučení nad konkrétní limit
- Doplnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech (doplnění pojmu ateliér, nerušící obslužné funkce, podkrovní apod.)
- součástí návrhu je vymezení definic pojmů v souladu s požadavky právních předpisů

Dále požadavek zadání: Zásadní předpokládanou změnou územního plánu bude úprava regulace využití území. Klíčová úprava vyvstala z vyhlášky, která specifikuje jednotný standard územních plánů a upravuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Pro velkou část obce je nutná aktualizace, která odpovídá současným požadavkům stavebního zákona. To vede k převedení některých ploch do jiného funkčního využití.

Požadavky celé kapitoly jsou zpracovány do změny č.4, odůvodněny jsou jednotlivě výše i v dalších částech odůvodnění.

Základním řešením standardizace je:

- 1) prostá změna názvu u většiny ploch podle vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- 2) kontrola jednotlivých ploch a jejich uvedení do souladu s požadavky standardu i skutečným využitím v území
- 3) zařazení výše uvedených ploch a jejich kontrola s ohledem na stávající urbanistickou koncepci, ale i požadavek na řešení problémů (např. sjednocení ploch kolem silnice i. třídy, sjednocení ploch podle charakteru užívání, nikoliv podle evidence v KN – zejména u staveb s č. evidenčním)
- 4) rozlišení ploch NZ – na plochy dle standardu: AP, AL a AT
- 5) návrh textové části s ohledem na současné legislativní požadavky, potřeby obce a stav území; dle možností bylo využito stávajících regulativů k zachování alespoň základní hmotové regulace z platného ÚP před změnou č.4

Obecný přístup k řešení RZV:

AP, AL jsou plochy standardně zemědělsky využívané – intenzivně i extenzivně, rozdělení je již na úrovni hlavního využití, regulace jsou zcela nové odpovídající současným požadavkům na ochranu území

AT – jedná se o plochy sadů, stabilizovaná je plocha jednoho současného sadu, vymezena je jedna nová návrhová plocha

e.2. požadavky na základní koncepci

e.2.1. urbanistická koncepce a kompozice

- změnou se nemění urbanistická koncepce ani kompozice
- zpracovatel aktualizoval zastavěné území na základě zápisu staveb do KN, případně podle definice SZ (pozn. – vzhledem k tomu, že platný ÚP po změně č.2 je zpracován na výrazně starší a místy značně odlišné katastrální mapě, není v ÚP značen graficky stav před změnou č.4 a doplnění změnou č.4; technicky je toto řešení datově neproveditelné; lze tedy vymezení chápat jako 100% aktualizace zastavěného území na základě postupu podle ustanovení zák. 283/2021 Sb. s tím, že bylo vycházeno z platného ÚP, nikoliv z dat intravilánu)
- v rámci grafického řešení jsou veškeré plochy návrhové vymezeny do ploch změn v souladu s požadavky standardizace
- v tabulce změn jsou uvedeny platné výměry ploch, porovnání s platným ÚP je v popisu odůvodnění jednotlivých ploch v kapitole i. (vzhledem k tomu, že část změnových ploch před změnou č.4 nebyla zařazena do výčtu změn je opět konkrétní – zejména datové – porovnání neproveditelné, reálný způsob porovnání je tak prakticky výhradně u nových záborů ZPF, viz dále)

- část úprav ploch je dána také narovnáním dat v přesnosti pro kontrolu ETL
- část ploch v zastavěném území (částečně i v změnových plochách) je navržena (stabilizována) jako plochy obytných zahrad ZZ, které umožňují doplňkové stavby ke stávající zástavbě; plochy jsou dlouhodobě nevyužité zejména z majetkoprávních důvodů a fiktivně tak vytvářejí dojem zastavitelných ploch v zastavěném území
- plochy RI jsou nově stabilizované pouze v souvislé osadě rekreačních chat, zde jsou ale ponechány stavby pro bydlení jako stav podle skutečnosti v KN, nejsou zde slučovány, protože se nejedná o souvislou enklávu, ale dvě rozdílné

e.2.2. koncepce veřejné infrastruktury

DOPRAVA

- koncepce dopravy zůstává beze změny, na základě zprávy o uplatňování jsou doplněny homologace stávajících komunikací, kde to území umožňuje, typicky T.DSx a Z.DSx

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- koncepce technické infrastruktury se nemění, ale v souladu s platným ÚP je změněna textová část tak, aby odpovídala realizaci centrálního rozvodu a dálkového přívodu pitné vody v hlavním řadu; návrh doplnění je zpracován na základě projekčního podkladu obce

OBČANSKÉ VYBAVENÍ a VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- změna konkrétně mění vymezení ploch PU, OV a OK na základě aktuálních potřeb obce i postupného vývoje zejména zastavěného území

e.2.3. koncepce uspořádání krajiny

Postupné kroky při zpracování změny v oblasti krajiny:

- 1) evidence v KN
 - veškeré plochy byly prověřeny s ohledem na stav území podle stavu v KN
 - v datové části návrhu změny byly zařazeny do ploch podle stavu v území dle KN
- 2) kontrola a vymezení ploch RZV v krajině:
 - zpracovatel provedl vyhodnocení veškerých podkladů, zejména:
 - a) požadavky a údaje z ÚSK (eroze, biotopy, zvláště chráněné druhy atd.)
 - b) podklady erozivních půd a ploch z BPEJ a evidence LPIS
 - c) revize a úprava ÚSES, nedošlo ke změně s výjimkou drobného upřesnění na základě změny podkladní KM a změny plochy VZ20 (nyní Z.SRB_TU1) a vymezení rezervy R.4
 - d) vlastní průzkum krajiny s ohledem na její dlouhodobé využívání a rekreační potenciál (návrh prostupnosti)
 - e) historický stav krajiny – stabilní katastr a další archiválie
 - na základě výše uvedených podkladů byly plochy vyhodnoceny do návrhu:
 - a) lesy byly stabilizovány v ploše lesa dle KN
 - b) byly prověřeny všechny části ÚSES, tam kde neodpovídá kultura dle KN nebo faktický stav území, je navrženo založení ÚSES (viz plochy změn v krajině); část ploch je zařazena do ploch NU podle metodiky
 - c) byla prověřena prostupnost krajinou a navržena do ploch změn v krajině (MU), případně jen stabilizována podle KN
 - d) byly prověřeny veškeré plochy vzrostlé zeleně na plochách ZPF, v případě požadavku na stabilizaci byly zařazeny do ploch změn v krajině (K.ZK, případně i K.ZS)
 - e) byly vyhodnoceny plochy, kde je nutná změna kultury návazně i režimu zemědělské činnosti (většinou z orné půdy na TTP) s ohledem na požadavky zejména založení ÚSES
 - f) s ohledem na současný stav bývalých sadů a zahrad v krajině (v režimu nezastavěného území) je stabilizována jedna plocha AT
 - g) prověřena byla krajina i z hlediska regulace ploch, do textové části byla doplněna regulace OZE s odkazem na nově definované plochy RZV podle standardizace

h) část nivních půd byla rovněž s ohledem na VKP ze zákona zařazena do ploch NU, tam, kde je vymezení prokazatelně možné (vrstevnice, BPEJ, stav území, archiválie – ozn. GW ze stabilního katastru apod) – pozn. ve značné části katastru neodpovídá trasování vodních linií a toků realitě v území

i) vzhledem ke změně zařazení ploch jsou veškeré plochy zařazeny jako změna, jednotlivé porovnávání ploch by bylo neproveditelné; plochy v krajině jsou tak návrhem řešeny zcela nově

j) součástí databáze ÚAP je vrstva VKP, bohužel bez rozlišení, zda se jedná o VKP ze zákona, nebo vyhlášený, vymezení navíc zcela neodpovídá podkladní mapě ani realitě území; VKP ze zákona je principem zanesen v koordinačním výkrese, většinou formy plochy RZV (les, vodní plocha, nivní půdy v ploše NU), VKP vymezená rozhodnutím tak nelze odlišit a do výkresu nyní zařadit; zpracovatel provedl kontrolu podle hlavního výkresu před změnou č.4 a lze konstatovat, že žádný vymezený prvek VKP není měněn a poškozen změnou, s výjimkou původní plochy č.67, kde je nově navržena zástavba v ploše Z.SRB7 a plocha přírodní je zmenšena, viz výše; pozn.: databáze ÚAP obsahuje větší množství VKP, než je uvedeno i v platném hlavním výkrese po změně č.2

e.3. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP jsou 4 plochy rezerv: R.1 – R.4
- plochy R.1 až R.3 jsou převzaty z platného ÚP, pouze zařazeny do standardu
- plocha R.4 je nově vymezena na základě požadavku zadání, jedná se o případný rozvoj obecních ploch TU (kompostárna), na rezervu reaguje i úprava vymezení ÚSES
- původní plocha R-BV v Žernovce je převedena do návrhu, viz Z.ZRN6

e.4. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- změna zpřesnila požadavky na všechny plochy a koridory, jsou tak vymezeny úplně nově
- ÚSES: zpracovatel prověřil veškeré plochy k založení ÚSES a vyznačil všechny ekologicky nestabilní plochy, včetně ploch orné půdy:

VU	U1	založení LBK.13	0,3873
VU	U2	založení LBK.13	1,2698
VU	U3	založení LBC.08	4,0835

- plochy pro veřejně prospěšná opatření, jedná se o plochy k ochraně přírodního dědictví:

VH	NU1	ochrana údolní nivy	0,3289
VH	NU2	ochrana údolní nivy	0,0628
VH	NU3	ochrana údolní nivy	1,9387
VH	PK1	zajištění prostupnosti krajinou	0,8422
VH	TWT1	ochrana vodních ploch	0,7283
VH	ZK1	stabilizace krajinné zeleně	0,2955
VH	ZK2	stabilizace krajinné zeleně	0,0231
VH	ZK3	stabilizace krajinné zeleně	0,7833
VH	ZRN8	ochrana vodních ploch	0,6630
VH	ZS1	stabilizace obecní zeleně	1,0403

- plochy pro veřejně prospěšné stavby:

VPS dopravní infrastruktury			
VD	TDS1		0,0094
VD	TDS2		0,0146
VD	TDS4		0,0947

VD	ZDS1		0,0602
VD	ZDS2		0,1023
VD	ZDS4		0,0237
VD	ZDS5		0,1374
VD	ZDS7		0,0257
VD	BI1		0,0564
VD	MUK3		0,0287
VD	MUK4		0,1078
VD	MUK6		0,2694
VD	SRB3		0,0706
VD	SRB4		0,0323
VD	SRB7	Ve všech případech se jedná o zajištění dostupnosti navrhovaných nebo stávajících pozemků či staveb, rozšíření je vždy o minimální plochu pro bezpečnost silničního provozu, případně vymezení plochy veřejného prostranství podle právních předpisů (8m) u nových zastavitelných ploch	0,0281
VD	SRB10		0,1692
VD	SRB11		0,0435
VD	SRB13		0,0730
VD	SRB14		0,0045
VD	SRB15		0,0882
VD	SRB16		0,0430
VD	SRB17		0,1083
VD	SRB18		0,0306
VD	SRB_TU2		0,0977
VD	ZRN1		0,2673
VD	ZRN2		0,0320
VD	ZRN5		0,0773
VD	ZRN11		0,0501
VD	ZRN12		0,0348
VD	ZRN13		0,0247
VD	ZRN15		0,0200
VD	ZRN_OS1	komunikace součástí plochy ZRN.OS1	0,0851
VD	CNU_SRB1	Koridor pro umístění pozemní komunikace	0,3154
VPS občanského vybavení			
VO	MUK2	plochy pro rozšíření zástavby OV a veřejné zeleně součástí ploch	1,0647
VO	OS1	stabilizace sportovních ploch	0,1037
VO	SRB1	plocha pro občanskou vybavenost	0,4155
VO	SRB_OS1	návrh sportovních ploch	0,1339
VO	ZRN_OS1	návrh sportovních ploch	0,7873
VPS veřejného prostranství			
VP	MUK.2	veřejné prostranství u občanské vybavenosti a veřejné zeleně součástí ploch	0,3558
VP	OK1	veřejné prostranství u občanské vybavenosti	0,1893
VP	TPU1	rozšíření veřejného prostranství	0,0640
VP	ZRN8	veřejné prostranství u vodní plochy s pozemní komunikací	0,4282
VP	ZRN_OS1	veřejné prostranství u sportovní plochy	0,3041
VPS technické infrastruktury			
VT	SRB_TU1	plocha pro třídění odpadů a další funkce	1,7413
VT	SRB_TU2	plocha pro ČOV a další funkce	0,6403

- koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury:

VPS dopravní infrastruktury - koridory			bm
VD	CYK	vybudování nové cyklostezky	7296
VD	Z1	obnova, rozšíření nebo vybudování nových chodníků	1025
VD	Z2		91
VD	S4		73
VD	Z3		252
VD	Z5		398
VD	Z4		487
VD	S1		95
VD	S2		525
VD	M2		55
VD	S3		215
VD	M1		606
VD	M3		310
VD	S5		110

VPS technické infrastruktury - koridory			bm
VT	S_2	splašková kanalizace	160
VT	S_3		176
VT	S_4		115
VT	S_5		85
VT	S_5_1		80
VT	S_6		98
VT	S_7		231
VT	S_7		41
VT	S_7		3
VT	S_8		151
VT	S_9		242
VT	S_P		66
VT	S_P		30
VT	S_P		35
VT	V_1	vodovod	205
VT	V_2		235
VT	V_2_1		110
VT	V_2_2		254
VT	V_2_3		21
VT	V_3		233
VT	V_4		162
VT	V_5_1		96
VT	V_5_a		40
VT	V_5_b		208
VT	V_6		84
VT	V_6_1		78
VT	V_B_4		181
VT	V_I5		320
VT	V_K4_1		240
VT	V_K4_3		216
VT	V_O		248
VT	V_P_2_2		175
VT	V_P_4		128
VT	V_R_CB		1989
VT	V_S_S		1403

VT	V_7_S_10	sdrúžená trasa vodovodu a kanalizace	
VT	V_8	vodovod	
VT	V_9	vodovod	

Koridor je vymezen v šíři +/- 5m od osy, v zastavěném území je jeho šíře omezena stávajícími budovami.

e.5. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, plánovací smlouvou nebo podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- plochy jsou vymezeny pro podmínku plánovací smlouvy; vymezeny jsou větší nebo složitější plochy, které mají vliv na změnu (zkapacitnění) dopravní či technické infrastruktury, případně občanského vybavení
- podmínka je stanovena pro níže uvedené plochy:

	Ozn.	Datum platnosti podmínky	ha
PS	BI1	31.12.2030	0,5806
PS	MUK2	31.12.2030	1,4205
PS	MUK3	31.12.2030	1,1342
PS	MUK4	31.12.2030	1,3745
PS	MUK5	31.12.2030	2,2730
PS	MUK6	31.12.2030	1,2967
PS	OK1	31.12.2030	0,6317
PS	OK3	31.12.2030	0,3309
PS	SRB_TU2	31.12.2030	0,1366
PS	SRB10	31.12.2030	1,7561
PS	SRB11	31.12.2030	2,5309
PS	SRB13	31.12.2030	1,8534
PS	SRB14	31.12.2030	1,2450
PS	SRB15	31.12.2030	0,5844
PS	SRB16	31.12.2030	0,3493
PS	SRB17	31.12.2030	0,6827
PS	SRB19	31.12.2030	0,2686
PS	SRB2	31.12.2030	0,7335
PS	SRB3	31.12.2030	0,4679
PS	SRB4	31.12.2030	2,0536
PS	SRB6	31.12.2030	0,3850
PS	ZRN_OS1	31.12.2030	1,2934
PS	ZRN10	31.12.2030	0,4327
PS	ZRN11	31.12.2030	0,4878
PS	ZRN12	31.12.2030	2,8834
PS	ZRN13	31.12.2030	1,8030
PS	ZRN3	31.12.2030	0,4787
PS	ZRN4	31.12.2030	0,7346
PS	ZRN6	31.12.2030	0,1002
PS	ZRN7	31.12.2030	0,4423
PS	ZRN9	31.12.2030	0,2942

Důvodem vymezení je zejména zajištění financování dopravní a technické infrastruktury pro daná území, nejedná se o primární zajištění vybudování v řešených územích, zde jsou vždy na náklady majitelů budoucích stavebních pozemků, ale jedná se o spolufinancování navýšení kapacit v přilehlém území a v obci celkově. Typický financování navýšení kapacit vodovodu, budování ČOV, ale i o jejich údržbu atd. Identicky je u větších rozvojových

lokalit požadavek na příspěvek na občanskou vybavenost, kterou bude nutné pro větší počet obyvatel rovněž zkapacitnit a jejíž provoz pak bude mít i vyšší nároky.

e.6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek na úpravu dle současných právních požadavků
- byly odstraněny samostatné výkresy koncepcí HLV; vzhledem k rozsahu dat standardizace se u předmětného území jeví jako nadbytečné

F) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Není předmětem změny, viz kapitola a)

G) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

S ohledem na bod F) není předmětem změny č.4.

H) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

S ohledem na bod F) není předmětem změny č.4.

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

i.1. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V rámci Změny č. 4 ÚP Mukařov byla provedena revize všech skladebných částí ÚSES v řešeném území. Změnou územního plánu Mukařov je územní systém ekologické stability pouze lokálně zpřesněn na základě změny podkladní mapy. S ohledem na vydání nově definovaných ploch v krajině je i ÚSES součástí změny č.4, úprava a prověření proběhlo i v souvislosti s ÚSES sousedních obcí, v souladu se standardem jsou ekologicky nestabilní plochy vymezené jako změnové (současně jako VPO).

Změna je pak zejména u LBK13 a LBC8:

- LBK byl zúžen na minimální hodnotu s ohledem na okolní zemědělské pozemky
- trasování bylo upraveno na hranice pozemků (v dané části je pouze orná půda, nebylo možné využít stávajících krajinných prvků)
- LBC je upraven s využitím lesního pozemku a ploch navazujících na plochu Z.SRB_TU1

Stav	Lokální úroveň			
				(ha)
1	LBC	05		7,3939
1	LBC	06		6,3421
1	LBC	6		0,3910
1	LBC	07		5,4260
1	LBC	08		0,9206
1	LBK	10		1,4124
1	LBK	11		0,8834
1	LBK	12		1,0791
1	LBK	13		0,8862
Nadregionální úroveň				
1	NRBK	66		19,6381
1	LBC	01	NRBK	6,4008
1	LBC	02	NRBK	3,4986
1	LBC	03	NRBK	4,5894
1	LBC	04	NRBK	5,3253
Návrh				
Skladebné části určené k založení, jedná se výhradně o převod do ploch TTP, včetně ploch vymezených jako přírodní NU				
2	LBC	08		4,2037
2	LBK	13		0,3873
2	LBK	13		1,2802

i.2. Odůvodnění jednotlivých ploch změny

	Ozn.	(ha)	Sídlo/k.ú.	Popis, odůvodnění
Z	MUK1	0,2606	Mukařov	převzato, SM10
Z	MUK2	1,4205	Mukařov	převzato, PV11, OV12, upraveno
Z	MUK3	1,1342	Mukařov	převzato, OM10
Z	MUK4	1,3745	Mukařov	převzato, BI10
Z	MUK5	2,2730	Mukařov	převzato, MS10, SM12, SK10, upraveno
Z	MUK6	1,2967	Mukařov	převzato, SV10
Z	MUK7	0,0394	Mukařov	narovnání vztahů v území, stávající zahrada k RD, nově vymezeno
Z	SRB1	0,4155	Srbín	převzato, OM22, upraveno
Z	SRB2	1,2590	Srbín	převzato, OV21, BI30A, upraveno
Z	SRB3	0,4679	Srbín	původně součástí větší plochy BI27, jejíž větší část byla již zastavěna
Z	SRB4	2,0536	Srbín	převzato, část BI27, nově stanovené podmínky prostupnosti a veřejných prostranství
Z	SRB5	0,4817	Srbín	převzato, BI26
Z	SRB6	0,3850	Srbín	v platném ÚP vymezeno jako stav, formální vymezení plochy z důvodu velikosti nad 2000m ²

Z	SRB7	0,3865	Srbín	převzato, BI25, upraveno a rozšířeno jižně, doplněn návrh komunikace; plocha NU(původní NP67) byla zmenšena pouze na reálnou návaznost na západní svah k vodoteči
Z	SRB8	0,6935	Srbín	převzato, BI24; zapsaná stavba RD
Z	SRB9	0,4303	Srbín	převzato, v platném ÚP bez označení plochy; část již zastavěna
Z	SRB10	1,7561	Srbín	převzato, BV20
Z	SRB11	2,3720	Srbín	převzato, SV20
Z	SRB12	1,3567	Srbín	převzato, BI20; část již zastavěna
Z	SRB13	1,8534	Srbín	převzato, BI21
Z	SRB14	1,2554	Srbín	v platném ÚP vymezeno jako stav, formální vymezení plochy z důvodu velikosti nad 2000m2
Z	SRB15	0,5844	Srbín	převzato, BI22
Z	SRB16	0,3493	Srbín	převzato, BI23; část již zastavěna
Z	SRB17	0,6827	Srbín	převzato, BI23, jižní část; navržená plocha ochranné zeleně ZO21 je převedena do zahrad ZZ, je reálnější její založení a využití; součástí plochy je nově požadavek na prostupnost do krajiny
Z	SRB18	0,4592	Srbín	převzato, SR25; pouze severní část, jižní ponechána ve stavu RI, bez možnosti přestavby na bydlení
Z	SRB19	0,2686	Srbín	převzato, OM21
Z	SRB_OS1	0,1339	Srbín	nová plocha pro sport a rekreaci, náhrada za odstraněnou plochu OS20; odpovídá lépe z hlediska dostupnosti a návaznosti na komunikaci, původní plocha OS20 byla "vytrčena" do plochy přírodní bez koncepčního odůvodnění
Z	SRB_TU1	1,7413	Srbín	plocha technické infrastruktury, na původní ploše pro výrobu (záměr) VZ20; upraveno na základě majetkoprávních vztahů, vymezeno pro potřeby obce - kompostárna, apod.
Z	SRB_TU2	0,8746	Srbín	plocha technické infrastruktury, stávající ČOV, formální vymezení; rozšíření do plochy mezi komunikaci, vodoteč a zástavbu komerčního objektu (LIDL); rozšíření pro potřeby sběrného dvora obce v návaznosti na hlavní komunikaci
Z	ZRN1	1,5140	Žernovka	převzato, BI35; část již zastavěna
Z	ZRN2	0,3512	Žernovka	převzato, BI33; část již zastavěna
Z	ZRN3	0,4787	Žernovka	převzato, SV32
Z	ZRN4	0,7346	Žernovka	v platném ÚP vymezeno jako stav, formální vymezení plochy z důvodu velikosti nad 2000m2, doplněn požadavek na dopravní dostupnost včetně návrhu plochy DS; upraven i tvar plochy podle hranic pozemků a využití území
Z	ZRN5	0,3686	Žernovka	převzato, BV33; součástí vymezení plochy DS (není zapsána v KN)
Z	ZRN6	0,1002	Žernovka	nově vymezená plocha, stávající připojení; v platném ÚP je vymezeno jako rezerva R-BV; komunikace ze západu v platném ÚP není pravdivá, ani reálná - naopak je součástí stávající komunikace z východu; plocha je urbanisticky vhodná, navazuje na zastavěné území a je celkově nekonfliktní; nezasahuje do limitů geologie
Z	ZRN7	0,4423	Žernovka	převzato, SK30; nově výhradně pro SU
Z	ZRN8	2,2121	Žernovka	převzato, PV31, BV31; plocha rozdělena na funkční celky s podmínkami dostupnosti; s ohledem na standard je součástí i změna u plochy vodní, z důvodu zápisu v KN
Z	ZRN9	0,2942	Žernovka	převzato, SV-P3
Z	ZRN10	0,4327	Žernovka	převzato, SV31; upraveno (zmenšeno o plochu ZZ, stav)
Z	ZRN11	0,4878	Žernovka	převzato, SV30
Z	ZRN12	2,8834	Žernovka	převzato, BV30; upraveno
Z	ZRN13	1,803	Žernovka	převzato, BV30; upraveno
Z	ZRN14	1,1402	Žernovka	převzato, BI36

Z	ZRN15	0,7435	Žernovka	převzato, BV32; zmenšeno o stávající zahradu součástí stavebního pozemku
Z	ZRN_OS1	1,2934	Žernovka	převzato, PV30, OS30
Z	DS1	0,0602	Žernovka	návrh nové komunikace; převzato, upravena trasa dle skutečnosti v území
Z	DS2	0,1023	Žernovka	rozšíření stávající komunikace, převzato; v platném ÚP vymezena komunikace v plné šíři, v návrhu pouze pro potřeby rozšíření plochy DS na šíři 8m včetně pozemku na sousedním katastru obce Louňovice
Z	DS3	0,0322	Srbín	návrh nové komunikace, části mimo plochy T.DS3; odpovídá zaměření v území, v platném ÚP mírně odlišné trasování
Z	DS4	0,0237	Srbín	stabilizace a rozšíření stávající komunikace; návrh na šíři 8m plochy DS
Z	DS5	0,1374	Srbín	návrh nové komunikace; převzato, upravena trasa dle skutečnosti v území (komunikace je existující, chybí pouze zápis v KN)
Z	DS6	0,0243	Srbín	rozšíření stávající komunikace; v platném ÚP součástí plochy ochranné zeleně
Z	DS7	0,0257	Srbín	stabilizace a rozšíření stávající komunikace; převzato z platného ÚP, kde bylo vedeno jako stav, případně jako součást plochy OS

	Ozn.	(ha)	Popis, odůvodnění
T	DS1	0,0094	stabilizace pozemní komunikace nezapsané v KN, chybně součástí sousedního pozemku; v platném ÚP značeno jako komunikace, formální vymezení
T	DS2	0,0146	návrh pozemní komunikace, stabilizace prostupnosti územím; převzato z platného ÚP
T	DS3	0,0475	návrh pozemní komunikace, návrh nové dostupnosti zástavby; odpovídá zaměření v území, v platném ÚP mírně odlišné trasování
T	DS4	0,0947	návrh pozemní komunikace, stabilizace prostupnosti územím; v platném ÚP nebylo, nově vymezená komunikace odpovídající zaměření v území
T	OH1	0,1375	rozšíření hřbitova, jediná využitelná plocha
T	OK1	0,8210	plocha pro změnu využití ze zemědělské výroby; změna na základě požadavku vlastníka, odpovídá lépe umístění ve struktuře sídla; převzato z platného ÚP
T	OK2	0,3843	plocha pro přestavbu na novou funkci; převzato z platného ÚP, jiné vymezení na základě podkladové studie, upřesněno pro UPRP
T	OK3	0,3309	plocha pro přestavbu na novou funkci; oproti platnému ÚP zrušena plocha výroby; lépe odpovídá charakteru v centrálním dopravním prostoru
T	OS1	0,1037	změna využití na sport a rekreaci; zpřesněno z platného ÚP, odpovídá skutečnému využití, formální zařazení
T	PU1	0,0640	změna využití na veřejné prostranství; formální vymezení z důvodu zařazení v KN do plochy TTP; jedná se o součást stávajícího veřejného prostranství / zeleně kolem vodní plochy, v platném ÚP vedeno jako smíšená zeleň v zastavěném území
T	SU1	0,1935	změna využití na smíšené obytné všeobecné; v platném ÚP stabilizováno ve stávající funkci výroby, s ohledem na umístění v centrálním dopravním prostoru je návrh na smíšené využití, které umožňuje lehkou nerušící výrobu a další funkce, lépe odpovídající urbanistické struktuře s ohledem na okolní zástavbu
T	WT1	0,7283	změna využití, stabilizace vodní plochy v bývalém lomu; formální zařazení, v platném ÚP vedeno jako vodní plocha a plocha přírodní - vymezení z důvodu zápisu v KN
T	ZS1	0,3404	změna využití na veřejnou zeleň, převzato z platného ÚP, zařazeno formálně jako změna z důvodu zápisu v KN
T	ZS2	0,3490	změna využití na veřejnou zeleň; nezastavitelný pozemek v návaznosti na lesní pozemky, odpovídá využití v platném ÚP, formální zařazení do změny

T	ZZ1	0,0752	změna využití na soukromou zeleň; v platném ÚP vedeno jako smíšená zeleň mimo zastavěné území, jedná se využitím o zahradu k navazujícímu objektu RD, niva potoka je reálně v rámci pozemku vodoteče; v KN je vedeno jako TTP - mez, stráž
T	ZZ2	0,3318	změna využití na soukromou zeleň, plocha je nedostupná, neumožňuje využití dle platného ÚP; formální zařazení z důvodu zápisu v KN
T	BI1	0,5806	změna využití na bydlení (stávající stavby rekreace), max. 6RD; v platném ÚP vedeno jako plocha změnová, ale na smíšené využití SR, z důvodu umístění v navazující struktuře RD je nově vedeno výhradně pro přestavbu na bydlení, formální vymezení
T	NU1	0,1589	stabilizace údolní nivy v nezastavěném území; formální změna z důvodu umístění v zastavěném území, reálně se jedná o plochu změny v krajině, důvodem vymezení je stávající evidence jako orná půda
T	NU2	0,1602	

	Ozn.	(ha)	Popis, odůvodnění
K	AL1	0,1246	vyplnění parcelní proluky mezi dalšími plochami TTP
K	AT1	0,1853	plocha určená k založení sadu v nezastavěném území; z důvodu vyšší hodnoty v údolní nivě není vhodné její vymezení do ploch zastavitelných
K	GD1	2,0382	plocha kamenolomu, rozšíření mimo stavby; jedná se o stávající plochu kamenolomu na lesních pozemcích; jedná se o dočasný zábor PUPFL
K	NU1	0,3289	důležité krajinné plochy vyšší přírodní hodnoty, navázané převážně na údolní nivu potoka, podklad ÚSK; důvodem je evidence v KN jako orná půda
K	NU2	0,0628	důležité krajinné plochy vyšší přírodní hodnoty, navázané převážně na údolní nivu potoka, podklad ÚSK; důvodem je reálné využití území neodpovídající ani zápisu v KN = TTP
K	NU3	1,9387	důležité krajinné plochy vyšší přírodní hodnoty, navázané převážně na údolní nivu potoka, podklad ÚSK, zde důležitá i provázanost systému krajinné zeleně na další plochy - viz ZK.3; oproti platnému ÚP je plocha zvětšena
K	PK1	0,8422	prostupnost krajinou, obnova historických cest, s ohledem na nové zastavitelné plochy i doplnění prostupnosti; část převzata z platného ÚP
K	U1	0,3873	plochy k založení ÚSES, převod na TTP
K	U2	1,2698	plochy k založení ÚSES, převod na TTP
K	U3	4,0835	plochy k založení ÚSES, převod na TTP
K	WT1	1,2447	stabilizace vodní plochy v bývalém lomu; formální zařazení, v platném ÚP vedeno jako vodní plocha a plocha přírodní - vymezení z důvodu zápisu v KN
K	ZK1	0,2955	stabilizace krajinné zeleně na okraji zastavěného území, převzata z platného ÚP, kde bylo vedeno jako plocha přírodní; je součástí navazujícího systému prostupnosti krajinou PK1
K	ZK2	0,0231	návrh krajinné zeleně spolu s dostupností navazujících zemědělských ploch, v platném ÚP navazuje na plochy přírodní součástí LBK, v návrhu je LBK již navržen v minimální šířce bez dalšího záboru orné půdy
K	ZK3	0,7833	návrh krajinné zeleně jako propojovacího prvku mezi dalšími druhy zeleně, podklad ÚSK, v platném ÚP vymezeno pouze v rámci břehového porostu vodní plochy
K	ZS1	1,0403	stabilizace sídelní zeleně (je za hranicí zastavěného území), širší rozsah břehových porostů s parkovou úpravou kolem vodní plochy; v platném ÚP vedeno z části v plochách smíšené zeleně, v části v návrhu plochy veřejné zeleně; stav v evidenci KN jako TTP a zahrada, neodpovídající ani realitě ani potřebám obce
K	ZS2	0,1149	návrh sídelní zeleně (je za hranicí zastavěného území, mezi rezervou a zastavěným územím); převzata z platného ÚP

i.3. Vyloučení staveb § 122 odst. 3:

- součástí návrhu je vyloučení staveb podle ustanovení §122, odst. (3) SZ: obec Mukařov se nalézá ve stabilní zemědělské krajině, která je ovšem výrazně zatížena hustou zástavbou. Nelze brát postupný přechod mezi krajinou a zástavbou – v území jsou reálně tři „plochy“, které mají jasné hranice: zástavba, zemědělská krajina, les. Obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny, včetně

ochrany ZPF, je obecným veřejným zájmem, územní plán tedy upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem zejména ochrany ZPF a zároveň dodržuje stávající urbanistickou koncepci sídel, kterou změna č.4 ÚP nemění. Z výše uvedeného důvodu ÚP vylučuje výhradě stavby, které mohou být v rozporu s požadavky ochrany ZPF a PUPFL, případně i mohou způsobit její poškození.

- Důvodem vyloučení či omezení některých OZE v krajině je jejich nevhodnost v hustě osídleném území s výraznou hranicí lesního porostu, veřejný zájem podle zák. 114/1992 Sb. (a veřejný zájem ochrany ZPF) je tak díky přírodnímu prostředí a bonitě půdy převyšující veřejný zájem nad veřejným zájmem OZE. Zpracovatel přesto provedl analýzu vhodnosti ostatních ploch pro OZE se zjištěním: vhodné plochy pro FVE (3-5.tř. ochrany ZPF, dostupnost dopravní a VN, orientace a svažitost ploch) jsou složité s ohledem na ochranu krajinného rázu a je nereálné je v území najít.

- vhodné plochy pro větrné elektrárny v území prakticky neexistují – jednalo by se o větrné elektrárny pod 1MW (tedy mimo veřejný zájem), u větších větrných elektráren je problematický nutný odstup obytných území (hluk); přesto je ÚP nevylučuje, ale reguluje jejich umístění, kdy v detailu povolení záměru teoreticky může dojít k jejich podrobnému prověření.

- Obecně lze konstatovat, že ve Středočeském kraji existují vhodnější plochy (zejména asanační a brownfields), které jsou pro větší rozvoj OZE výrazně vhodnější; naopak FVE pro vlastní potřebu zástavby je ÚP podporována a regulována tak, že její omezení je minimální. Ostatní druhy OZE jsou tak povoleny výhradně mimo zemědělskou krajinu a PUPFL.

J) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nejsou předmětem platného ÚP ani změny č.4.

K) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Součástí změny je vymezení pouze dvou nových rozvojových ploch pro bydlení:

- Z.SRB7, část plochy převzata z platného ÚP, rozšíření je o cca 0,24ha, tzn. reálně pro 2RD
- Z.ZRN6, plocha pro 1RD, z platného ÚP převedená rezerva do návrhu

Naopak od změny č.2 došlo k zastavění v mnoha rozvojových plochách, celkově je zapsáno přibližně (porovnáno podle KM použité v platném hlavním výkrese po změně č.4): 54RD.

Informace převzaté ze zprávy o uplatňování (2023):

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).

Závěr: při úbytku volných pozemků pro bydlení o 54 je nárůst o 3 zcela zanedbatelný a lze konstatovat, že změna akceptuje současný stav v návrhu ÚP.

Pozn.: ačkoliv má Mukařov dostatek volných rozvojových ploch s výhledem delšího časového horizontu, lze konstatovat, že plochy jsou vymezeny s ohledem na urbanistickou koncepci vhodně. V případě nutnosti tak bude vhodné prověřovat plochy zejména v Žernovce, plochy v Srbíně a Mukařově jsou umístěny převážně v prolukách zastavěného území. V budoucnu lze tak očekávat změny v počtu jednotek RD na základě majetkoprávních vztahů a případné odebírání ploch bude velmi problematické.

L) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Návrh územního plánu vymezuje 4 plochy s prvky regulačního plánu: U.1, U.2, U.3 a U.4.

Důvod vymezení:

U.1 - plocha s obecnou regulací:

- tvarování oken
- tvarosloví střešního pláště a vikýřů
- definice oplocení do veřejného prostranství
- orientace hlavního hřebene exponovaných pohledových partií staveb

U.2 - doplněná regulace o podrobnost dalších prvků z důvodu zachování i tvarosloví zástavby v historické části obce – v Žernovce, jedná se o sídlo s tradiční venkovskou zástavbou

U.3 - doplněná regulace o podrobnost dalších prvků z důvodu zachování i tvarosloví zástavby v historické části obce – v centru starého Srbína, jedná se o poslední část sídla s tradiční venkovskou zástavbou, je zde tedy i vyloučena plocha vegetační střecha a regulace je doplněna o stavební čáry zachovávající centrální prostor v soudobé kvalitě

U.4 - regulace shodná s U.1, ale nutností umístění stavebních čar, nové dopravní centrum obce

Veškeré výše uvedené regulace odpovídají nejen současnému charakteru zástavby v Mukařově, ale i detailu historických staveb i obecnému tvarosloví těchto staveb. Návrh tak má za úkol zamezit v pohledově exponovaných partiích z veřejného prostranství excesům zástavby, které neodpovídají historickému vývoji obce. Zástavba je sice značně roztržitá, ale tvoří kompaktní celek, který návrh UPRP podporuje. V základní regulaci je také vymezení podmínek pro bytové jednotky – důvodem je kapacitní posouzení technické infrastruktury a občanské vybavenosti a požadavek na další „přehustění“ již tak velmi zahuštěné zástavby; součástí regulací je dále také omezení z důvodu nedostatku spodní vody a nutnost omezování zálivky spodní vodou i z vodovodního řádu.

Součástí návrhu regulací v podrobnosti RP není žádný požadavek na odchylně stanovené požadavky na výstavbu.

M) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

m.1. Zábory PUPFL

Součástí změny je zábor PUPFL. Jedná se ale o formální vymezení, s výjimkou plochy K.GD1 jsou všechny plochy součástí platného ÚP před změnou č.4. Naopak ze záboru PUPFL byla odstraněna původní plocha BI30B.

Druh	Ozn.	Sídlo	(ha)	Popis, odůvodnění
K	GD1	Žernovka	2,0382	stávající dočasný zábor, formální vymezení záboru z důvodu zařazení do ploch změny v rámci standardizace
Z	DS1	Žernovka	0,0602	formální vymezení zařazením do plochy změny, v platném ÚP je komunikace již značena, v návrhu změny č.4 je pouze zpřesněna a vyčíslena
Z	DS2	Žernovka	0,1023	v platném ÚP je kreslena komunikace, nelze přesně dohledat, kde a jak je široká; jedná se o VPS pro zpřístupnění školského zařízení na katastru obce Louňovice; plocha je minimalizována pouze na šíři

				8m včetně stávající komunikace na sousedním pozemku, protější hrana je zastavěna
Z	DS3	Srbín	0,0322	formální vymezení zařazením do plochy změny, v platném ÚP je komunikace již značena, v návrhu změny č.4 je pouze zpřesněna a vyčíslena

m.2. Zábory ZPF

Vyhodnocení jednotlivých ploch je v tabulkové příloze na konci textu. Jedná se o nové zastavitelné plochy, plochy transformační a plochy změn v krajině, odůvodnění je zejména součástí kapitoly i)

Pozn.: zpracovatel provedl prověření všech ploch změny s ohledem na definice ploch RZV v platném ÚP; do výkresu a výčtu jsou tak uvedeny výhradně změnové plochy, které jsou vymezeny nově (případně jinak tvarované) a odpovídají plochám platného ÚP, kde nebylo důvodné provést výpočet předpokládaného záboru ZPFR.

Zastavitelné plochy:

Celková plocha vymezená nově ve změně č.4 je 0,14ha pro plochy bydlení a smíšeného bydlení (Z.ZRN6 a Z.MUK7), dále 0,19ha pro zahrady v ploše Z.SRB17.

Dále je součástí záborů vyhodnocení plochy Z.SRB_TU1, která ale odpovídá původní ploše VZ20. Plocha je zařazena formálně, nelze bez dat porovnat zcela původní plochu, která měla dle ÚP 1,43ha. Nová plocha Z.SRB_TU1 má plochu 1,74ha, celá je na III. a V. třídě ochrany ZPF, nárůst je dán majetkoprávními změnami v území a potřebami obce.

Plocha Z.SRB_TU2 je rozšířena o plochu 0,23ha, reálně se jedná o proluku mezi komunikací a dostavěným areálem LIDL, plocha je na III. třídě ochrany a z hlediska zemědělského obhospodařování je nevyužitelná.

Plocha Z.ZRN6: základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako je Žernovka uzavření urbanistické struktury, případně navazování na stávající zástavbu. Lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát také jako veřejný zájem. V sídle Žernovka je navíc v této části území výhradně II. třída ochrany, plocha III. třídy je pouze za stávající plochou Z.ZRN1, změna tak vyhověla vlastníkově pro stavbu 1RD, navíc v místě, kde je již vymezena stávající přístupová komunikace k pozemku a kde platný ÚP vymezoval rezervu vhodnou pro zástavbu.

Transformační plochy:

Nejedná se o reálnou změnu z hlediska ploch RZV v ÚP, plochy byly již nyní uvedeny v platném ÚP většinou dle současného využití; jedná se o formální zařazení do ploch změnových z důvodu „návrhových“ ploch změny v rámci datové standardizace.

Plochy změn v krajině (pozn. tam, kde to bylo možné a účelné a bylo možno pouze měnit kulturu na TTP nebo zahrady a sady, nejsou plochy vymezeny do záborů). Obecně lze konstatovat, že v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., je ochrana přírody a krajiny obecným veřejným zájmem, který v tomto případě převyšuje požadavek na ochranu ZPF; zábor je v měřítku krajiny plošně zanedbatelný, navíc výhradně na plochách s nižší bonitou (III. a V.)

Zábory v krajině jsou navrženy na základě postupu uvedeného v kapitole E), jejich návrh odpovídá požadavkům na vymezení ÚSES, prostupnosti krajinou jako obecným zájmem a požadavkům ÚSK. Nebyly vyhodnocovány záměry, které jsou v platném ÚP. Z nově vymezených tedy zbývá zejména:

K. NU3 – rozšíření krajinné zeleně podél vodoteče, návrh jako krajinný prvek, pozn. – reálně se jedná o malou část pozemku, spíše tedy dojde ke změně na TTP celého pozemku, vymezení je tedy spíše formální

K.PK1 – obnova původní prostupnosti území, rozčlenění scelených lánů a vymezení remízku pro pěší cestu

K.ZK2 – formální zařazení, stabilizace stávající zeleně; v platném ÚP nelze dohledat funkční využití (překryto čarou zastavěného území)

ÚSES - zábory nejsou ve změně vymezeny, jelikož došlo ke zmenšení rozsahu stávajícího ÚSES na plochách ZPF, ve většině případů se navíc nejedná o zábor, ale o změnu kultury.

Do tabulky tedy tyto plochy nejsou zařazeny.

N) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno na základě dalšího postupu pořízení změny ÚP.

Odůvodnění změny č. 4 územního plánu obsahuje:

- a) část textovou, počet listů 29
- b) grafická část obsahuje výkresy:

o1	Koordinační výkres	1:5000
o2	Výkres širších vztahů	1:50000
o3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

Příloha textu: tabulka předpokládaných záborů ZPF.

Samostatnou přílohou odůvodnění bude dále protokol o posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny č.4 ÚP Mukařov

Zastavitelné plochy

OZN.	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
ZRN6	BV	0,1002		0,1002								
MUK7	SU	0,0394			0,0394							
SRB_TU1	TU	0,0581			0,0581							ANO
	ZS	0,1690					0,1690					
	TU	1,5142					1,5142					
SRB_TU2	TU	0,2346			0,2346							
SRB17	ZS	0,0035			0,0035							
	ZZ	0,1848			0,1848							

2,3037		0,0000	0,1002	0,5204	0,0000	1,6831
--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

BV	0,1002		0,1002			
SU	0,0394			0,0394		
TU	1,8069			0,2927		1,5142
ZS	0,1725			0,0035		0,1690
ZZ	0,1848			0,1848		

Součet celkem	2,3037		0,1002	0,5204		1,6831
---------------	--------	--	--------	--------	--	--------

Plochy změn v krajině

OZN.	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
NU3	NU	1,9387			1,9387							
PK1	MU	0,4892			0,3326		0,1566					
ZK2	MU	0,0231			0,0231							

2,4510		0,0000	0,0000	2,2944	0,0000	0,1566
--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

MU	0,5123			0,3557		0,1566
NU	1,9387			1,9387		

Součet celkem	2,4510		0,0000	0,0000	2,2944	0,0000	0,1566
---------------	--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Součet ploch dle navrhovaného využití

	BV	0,1002		0,1002			
	SU	0,0394			0,0394		
	TU	1,8069			0,2927		1,5142
	ZS	0,1725			0,0035		0,1690
	ZZ	0,1848			0,1848		
	MU	0,5123			0,3557		0,1566
	NU	1,9387			1,9387		

Součet celkem	4,7547		0,1002	2,8148	0,0000	1,8397
---------------	--------	--	--------	--------	--------	--------