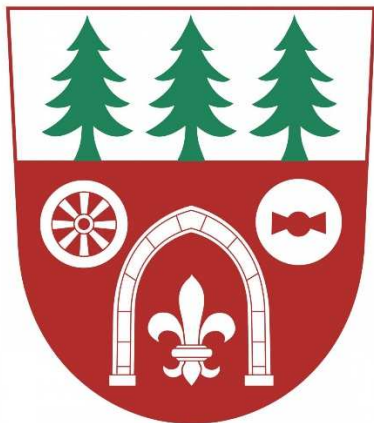




ÚP MUKAŘOV

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:

MěÚ Říčany

DATUM:

10/2025

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.	33
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	34
c.1.	Ochrana veřejného zdraví.....	34
c.2.	Radonové riziko, geologické podmínky.....	34
c.3.	Ochrana území před povodněmi	34
c.4.	Ochrana ložisek nerostných surovin	35
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.	35
c.6.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	36
D)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	37
d.1.	Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.10.2025:.....	37
d.2.	Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje, ve znění 15. a 16. aktualizace:.....	39
d.3.	Požadavek z ÚAP:	40
d.4.	Požadavek z krajských ÚAP:	41
d.5.	Územní rozvojový plán.....	41
E)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	41
e.1.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	41
e.2.	požadavky na základní koncepci.....	45
e.3.	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	47
e.4.	požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění.....	47
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: .	50
e.6.	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění	51
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	51
G)	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	51
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.....	51
I)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	51
i.1.	Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	51
i.2.	Odůvodnění jednotlivých ploch změny.....	52
i.3.	Vyloučení staveb § 122 odst. 3:.....	56
J)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	56
K)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	57
L)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	57
M)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	58
m.1.	Zábory PUPFL	58
m.2.	Zábory ZPF.....	58

N)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	59
----	---	----

A) STRUČNÝ POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Mukařov (dále jen „Zastupitelstvo“) rozhodlo o pořízení Změny č. 4 územního plánu z vlastního podnětu na základě předloženého návrhu zadání změny. Rozhodnutí Zastupitelstva o schválení zadání změny bylo uskutečněno na veřejném zasedání Zastupitelstva dne 8. 4. 2025.

Předložené zadání změny územně plánovací dokumentace bylo zpracováno dle § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) 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“). Zadání změny územního plánu také vychází ze Zprávy o uplatňování územního plánu Mukařov, která byla schválena dne 27. 2. 2024.

Změna územního plánu dle zadání obsahuje pro části území obce požadavky na prvky regulačního plánu. Zastupitelstvo také rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednání pro následné projednání návrhu změny územního plánu. Zastupitelstvem nebylo požadováno zpracování variantního řešení.

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 pro návrh zadání změny územního plánu 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 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 uplatnil, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 89 odst. 3 stavebního zákona k tomuto zadání změny následující: 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).

Pro návrh územně plánovací dokumentace tedy nemusela být zpracována úprava zadání, jelikož nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle § 40 stavebního zákona.

Pro zpracování návrhu změny územního plánu byl obcí Mukařov vybrán Ing. arch. Tomáš Russe (autorizace ČKA 03228). Pořizovatelem změny územního plánu je Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako úřad územního plánování dle § 46 odst. 1 písm. c stavebního zákona (dále jen „pořizovatel“).

Po obdržení dokumentace návrhu změny územního plánu pořizovatel vyhodnotil úplnost, soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním změny a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Po tomto úkonu pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou místo a dobu konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání. Společně s tím bylo oznámeno místo, kde bylo možné do návrhu změny územního plánu nahlédnout. Dotčené orgány státní správy, krajský úřad, oprávnění investoři a sousední obce byly veřejnou vyhláškou obeznámeni jednotlivě.

Veřejné projednání proběhlo dne 28. 5. 2025 za přítomnosti projektanta změny územního plánu, který veřejnosti provedl odborný výklad návrhu změny územního plánu. Za dotčené orgány státní správy nedorazil žádný zástupce. K etapě sloučeného společného jednání a veřejného projednání bylo dodáno 17 připomínek a 10 stanovisek dotčených orgánů státní správy.

Pořizovatel vyhodnotil uplatněná stanoviska a zpracoval návrh vyhodnocení připomínek včetně jeho odůvodnění. Některé věcně související připomínky vyhodnotil společně.

Návrh vyhodnocení připomínek byl zahrnut na jednání zastupitelstva, kde o návrhu bylo dne 9. 9. 2025 kladně rozhodnuto. Tento návrh vyhodnocení byl posléze zaslán dle § 98 odst. 5 stavebního zákona dotčeným orgánům, které byly vyzvány, aby k nim uplatnily stanoviska.

Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek, pořizovatel zajistil úpravu návrhu změny územního plánu a předložil jej Krajskému úřadu Středočeského kraje pro stanovisko nadřízeného orgánu dle § 101 stavebního zákona.

Nadřízený orgán ve svém stanovisku dle § 101 odst. 1 stavebního zákona posoudil návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatoval, že neshledal žádné rozpory s uvedením, že lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu. Nadřízený orgán pouze upozornil, že v rámci pořizování změny územního plánu došlo ke zveřejnění úplného znění Politiky územního rozvoje ČR po Změně č. 8 a toto znění je nutné v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit. Tato náležitost byla v návrhu změny územního plánu zohledněna a zpracována.

Po těchto úkonech došlo k vydání metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, které objasnilo, v jakých termínech lze konat společné jednání a veřejné projednání územně plánovací dokumentace po jejich oznámení. Vzhledem k tomu, že zvolené konání společného jednání a veřejné projednání nebylo vyhlášeno s požadavky stavebního zákona, bylo v rámci pořizování změny územního plánu přikročeno k opakování veřejného projednání dle § 96 stavebního zákona. Připomínky a stanoviska doručené v rámci předchozího projednání byly přesto posouzeny a jejich požadavky byly zohledněny při úpravě dokumentace pro řádné veřejné projednání. Doručené připomínky již nemají povahu připomínek ve smyslu stavebního zákona a jsou v této dokumentaci uvedeny pouze informativně jako záznamy z předchozího projednání.

Záznam č. 1		Vymezení dotčeného území
	Henyš Ivan MVDr., Na Návsí 6, 25162 Tehovec	pozemky parc. č. 350/3, 350/2, 298/1 a 298/2 v k.ú Srbín
č. ev. MěÚ	143018/2025	
Dodáno dne:	22. 05. 2025	
Obsah		
Text a odůvodnění:		
Jako vlastník pozemků 350/3, 350/2, 298/1, 298/2 vše v k.ú Srbín Vás žádám o změnu v územním plánu Mukařova - Srbín.		
Toho času jsou tyto výše zmíněné pozemky ve stávajícím územním plánu zařazeny do území OM, tedy občanské vybavenosti (Viz mapka.)		
Vzhledem ke skutečnosti, že v okolí jsou všude rodinné domky, tak stávající kolaudační rozhodnutí pro Music bar není		

vhodné vzhledem k hluku z takového zařízení.

Proto bych rád toto území zařadil mezi území s povolenou bytovou výstavbou, abych jej mohl efektivně využít.

Plánujeme ve stávající budově vybudovat byty a tím celé toto území výrazně zklidnit.

Vyhodnocení: nevyhovuje se

Odůvodnění:

Změna č. 4 územního plánu pro daný pozemek stanovuje obdobné podmínky pro využití tohoto pozemku. Stavba na pozemku je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využitím jako zemědělská stavba. Změna územního plánu také pro předmětné pozemky upravuje grafické vyjádření dle požadavků na jednotný standard územních plánů. Pro danou plochu nastává změna symbolologie OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední. Na daných pozemcích se zatím nepředpokládá rozšíření bytové zástavby.

Záznam č. 2		Vymezení dotčeného území
	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 15000 Praha - Smíchov	Celé území obce
č. ev. MěÚ	159229/2025	
Dodáno dne:	03. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

Státní podnik Povodí Vltavy obdržel dne 13.5.2025 oznámení o návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov. Pořizovatelem je Městský úřad v Říčanech, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany. Zpracovatelem změny č. 4 územního plánu Mukařov je Ing. arch. Tomáš Russe Na Čeperce 533, 25751 Bystřice, autorizace ČKA 03228.

Návrh změny č. 4 ÚP Mukařov řeší technický převod dosavadního územního plánu do jednotného standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.

Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č. 4 nemění, součástí návrhu jsou aktuální záměry rozšíření vodovodu a kanalizace.

Území obce bude zásobováno ze dvou zdrojů: stávající JI2 na k.ú. Babice a vodovod Region Jih. Stávající vodovod v Žernovce zůstane zachován, bude sloužit pouze pro zásobování užitkovou vodou. Individuální zásobování pitnou vodou (studny) lze akceptovat pouze tam, kde není technicky možné se na centrální rozvod vody připojit.

V Mukařově je vybudována síť oddílné kanalizace. Odpadní vody jsou přiváděny na ČOV Mukařov, která je umístěna na severozápadním okraji obce těsně za hranicí k.ú. Mukařov, na k.ú. Babice. Druhá ČOV pro Srbín, Žernovku a východní část Mukařova je umístěna v nejnižší části území severně od rybníka Požár na ploše Z.SRB.TU2. U staveb, kde není technicky možné připojit se na kanalizaci, lze akceptovat odkanalizování do bezodtokých jímek nebo DČOV. Majitel bezodtoké jímky musí prokázat následnou likvidaci splašků v souladu s právními předpisy.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Územní plán navrhuje některá opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině.

Změna části pozemku parc. č. 636/2 a 662/13 v k.ú. Srbín z plochy vymezené pro komunikaci na plochu pro bydlení.

A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov žádnou

námitku.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů souhlasí s návrhem změny č. 4 územního plánu Mukařov s následujícími podmínkami:

1. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem.

Vyhodnocení: nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podmínka „napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednána s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem“ se řeší v rámci stavebních povolení jednotlivých stavebních záměrů. Podmínka povinného napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV není součástí návrhu změny územního plánu. Ne všechny lokality obce jsou přístupné pro napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Záznam č. 3	Vymezení dotčeného území
	Valvodová Andrea MUDr., Zelinářská 839/14, 14700 Praha – Braník v zastoupení JUDr. Jaroslavem Radilem, advokátem (ev. č.: 03411), Ověnecká 78/33, 170 00 Praha - Bubeneč
č. ev. MěÚ	164558/2025
Dodáno dne:	06. 06. 2025
Obsah	

Text a odůvodnění:

I.

1. Nesouhlas s navrženou změnou funkčního využití pozemků č. 672/8 a 672/64

Pozemky č. 672/8 a 672/64 jsou v platném územním plánu č. 2 vedeny jako plochy BI 31 a částečně SV, tj. stavební pozemky určené pro bydlení. Návrh územního plánu č. 4 však navrhuje jejich převedení do tzv. transformační zóny bez stavební funkce, čímž dochází k zásadní, z pohledu k ostatním změnám obsaženým v ÚP č.4, jediné pro vlastníka negativní změně, aniž by bylo respektováno právo vlastníka a jeho důvěra ve stabilitu rozhodování správních rozhodnutí při tvorbě územních plánů v daném případě pro platný územní plán č.2 z roku 2023. V kontextu dalších skutečností, jak budou rozvedeny níže, je zřejmé že pořizovatel (Městský úřad v Říčanech) zásadním způsobem zasáhl do jeho vlastnického práva změnou k horšímu, aniž by sledoval jakýkoliv legitimní cíl, resp. ohrožuje jeho práva nabytá v předcházejícím období na pokojné a stabilní užívání svého vlastnictví. Pořizovatel přijal takovou změnu územního plánu, kterou na pozemcích vlastníka stabilizoval sám v předchozím územním plánu č.2,když v souladu s umístěním pozemků uvnitř zastavěné části obce Mukařov vymezil tyto pozemky jako plochu BI 31 a částečně SV, tj. stavební pozemky určené pro bydlení a nyní bez zjevného důvodu stejné pozemky bez jakékoliv změny, kromě zahájení výstavby několika rodinných domů, v okolí těchto pozemků, navrhuje jejich převedení do tzv. transformační zóny bez stavební funkce.

Negativním přístupem pořizovatele k právům vlastníka, tak dochází k porušení vlastnického práva spočívajícího v předvídatelnosti rozhodování správních (justičních) orgánů a stabilitě/nestrannosti, jich rozhodování. Takový zásah do

vlastnického práva je neproporcionální, neodůvodněný a nespravedlivý, přičemž porušuje princip legitimního očekávání vlastníka, když ve spojení s dalšími změnami k „lepšímu“ tj. změnami, kterými se z nestavebních pozemků stávají pozemky stavební, s podmínkou podpory finančními dary (příspěvky) do pokladny pořizovatele či dotčených obcí, je navrhovaná negativní změna diskriminační ve významu čl.I Listiny základních práv a svobod.

Pořizovatel si musí uvědomit, že územní plán je, po schválení k tomu příslušným orgánem, právně závazný dokument a že jeho změna, zejména v negativním směru pro dotčeného vlastníka musí být postavena na roveň důvodům, které vedly správní orgány k jeho schválení územního plánu ve znění změny č. 2. Zároveň musí být řádně zdůvodněno, proč pořizovatel navrhuje změnu oproti již schválenému územnímu plánu, obzvláště, pokud na veřejném projednání změn č.4 dne 28.5.2025, bylo prohlášeno, že do práv účastníků bylo zasahováno minimálně.

II.

2. Nemožnosti aplikace pravidla o „dlouhodobě nevyužitých pozemcích“

Zadání negativní změny územního plánu č.4, s odkazem na stav pozemků tj., že jde o „*dlouhodobě nevyužité pozemky*“, které mohou být převedeny na plochy obytných zahrad, nelze v daném případě použít. Pořizovatel pouze pohledem zjistil, že uvedené pozemky, zejména pč.672/8 je dlouhodobě neudržovaný, tj. dovodil, že není využíván (jeví se jako opuštěný), aniž by vzal v úvahu, správním orgánům obce i pořizovatele známé důvody, pro které nebylo lze ze strany vlastníka své plné vlastnické právo využívat, tj. pro protiprávní zabránění přístupu ke svému majetku ze strany třetí osoby, nečinnosti/toleranci správních orgánů a délce soudního řízení vedeném u Okresního soudu Praha — východ sp.zn.7C 331/2010, o přiznání práva na přístup ke svému majetku trvající více jak 12 let (zahájení 30.12.2010 ukončení 19.4.2023).

Teprve pravomocným rozhodnutím soudu po více jak 12letech, bylo vlastníkovi přiznáno právo spočívající ve volném přístupu i příjezdu na pozemek p.č. 672/8 a 672/64 k.ú.Žernovka. Služebnost cesty byla přiznána k tíži pozemků pč.672/1 a 672/65 k.ú. Žernovka. Marná byla snaha vlastníka dotčeného pozemku MUDr. Valvodové, dosáhnout práva přístupu ke svému majetku přes správní orgán pořizovatele (MU v Říčanech viz např. přepis ze dne 6.2.2013, zápis z ústního jednání ze dne 9.11.2010 na obci Mukařov, přestože bylo pravomocně rozhodnuto o neoprávněné zábraně — oplocení s uzavřenou bránou z ulice Lomová ze strany třetí osoby v neprospěch MUDr. Valvodové. Toto jednání označily soudy za jednání protiprávní.

Veškeré informace týkající se nemožnosti svůj majetek užívat, zvelebovat, mít z něho užítky byly pořizovateli i obci Mukařov známy při přípravě změn územního plánu č.2, č.3 i nyní č.4.

Pro připomenutí upozorňuji na historii původně jednotné parcely č. 672/8 k.ú.Žernovka / která byla v důsledku digitalizace rozdělena na dvě parcely 672/8 a 672/64 k.ú. Žernovka / a která měla historicky zajištěný přístup z ulice Lomová. Bohužel v důsledku znárodnění této parcely mojí mamince paní Mgr. Dagmar Neumannové a zahájení masivní těžby v lomu (až do hloubky 35 metrů na naší parcele) došlo k vytěžení cenného kamene, zatopení lomu vodou a tím také ke ztrátě přístupu k zadní části parcely z ulice Lomová. Parcela 672/8 k.ú. Žernovka byla navržena v restituci zpět paní Mgr. Dagmar Neumannové ovšem již bez přístupové cesty k části parcely k tzv. třešňovce a následně došlo k uzavření přístupu na pozemek 872/8 a 672/64 k.ú. Žernovka / na druhé straně lomu / protiprávní černou stavbou trvale uzamčených vrat z ulice Lomová, čímž byl znepřístupněn přístup na pozemek. Následoval soud u Okresního soudu Praha — východ sp.zn.7C 331/2010 o přiznání práva na přístup ke svému majetku trvající více jak 12 let (zahájení 30.12.2010 ukončení 19.4.2023).

V současně platném územním plánu číslo 2 je do oblasti BI31 naplánovaná veřejná cesta z ulice Lomové, která oblast zpřístupňuje a my žádáme její prodloužení až k naší parcele jako přístupovou cestu. Nelze nám přičítat k tíži, že majitelé parcely č 672/65 a 672/1 k.ú. Žernovka nerespektovali rozhodnutí Odboru územního plánování Městského úřadu v Říčanech, který zde naplánoval v současně platném územní plánu přístupovou cestu do oblasti BI 31a dle vyjádření paní starostky podepsali na Obecním úřadě Mukařov prohlášení, že zde tuto cestu nechtějí a odmítají.

Zároveň plánujeme na pozemku stavbu rodinného domu, kterou v současnosti připravujeme. Projekt je nyní ve fázi přípravy a žádáme, aby nebyl pozemek určený k zástavbě BI 31 a SV převáděn na nestavební ZZ, což by znemožnilo realizaci našeho záměru.

Upozorňujeme, že řízení ohledně vzniku služebnosti, obnovující právo přístupu ke svému majetku, byla jistě pořizovateli, obci Mukařov i smluvnímu zpracovateli návrhu ÚZ známa také z veřejných listin, tj. ze zápisu služebnosti cesty, uvedených na příslušných listech vlastnictví, pozemků, které jsou dotčeny návrhem negativní změny č.4. Návrh změn pak vyvolává obavu, zda tato právo služebnosti není novým návrhem poškozeno.

Zásadním dokumentem osvědčujícím dobrou víru v otázce určení předmětných pozemků opírající se o existenci územního plánu č.2, kde byla schválena funkcionality těchto pozemků jako plocha BI 31 a částečně SV, tj. stavební pozemky určené pro bydlení, a to nejen pro vlastníka, **ale především pro rozhodování soudu** vycházejícího ze znaleckého posudku doc. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D., přičemž tato renomovaná znalkyně definovala dotčené pozemky ve znaleckém posudku č.558/15/2021 ze dne 2.8.2021 pro účely výpočtu ceny ročního užítu oprávněného (MUDr.Valvodové) ze služebnosti, **jako stavební pozemek**. Vycházela z platného územního plánu umožňující využití pozemků dotčených služebností jako stavebních pro výstavbu 8-10 rodinných domů (rodinný domek) za podmínky prověření řešení dopravního napojení, **přičemž v ÚP je navržena místní komunikace přes pozemek par.č. 672/65 k.ú. Žernovka z ulice Lomová do oblasti BI 31**. Z těchto faktů v důvěře ve stálostí rozhodovací činnosti správních orgánů, když k zásadní změně dle ÚZ č.4 týkající se změny pro vlastníka, nebylo jakéhokoli zřetele hodného důvodu, tj. šlo o nepřípustnou svévoli, vycházela znalkyně při stanovení výše hodnoty služebnosti cesty v částce **382.800,-Kč**. Pouze právem moderace soudu, byla částka snížena, nicméně jak vlastníci, tak soud i soudní znalkyně respektovaly platnost územního plánu č. 2 z něj ve své pravomoci vycházely a závěry v něm přijaté (2), zakotvily v pravomocném soudním rozhodnutí. Nic nebránilo obci či pořizovateli vstoupit do soudního řízení jako vedlejší účastník a prosazovat své zájmy.

Neučinili tak a nyní se snaží tuto svoji nečinnost „napravit“? Znalec definoval části dotčených pozemků zaměřených v geometrickém plánu pro účely výpočtu ceny ročního užítu oprávněného (žalobkyně) ze služebnosti, jako stavební pozemek. Následně, za účelem ocenění pozemků pro účel stanovení náhrady za zřízení služebnosti, provedl znalec analýzu trhu s pozemky v obci Mukařov a okolí a s využitím nabídkových cen stanovil obvyklé nájemné.

III.

3. ochrana přístupové cesty – parcely č. 672/65 a 672/1

Zúžení zastavěné plochy obce Mukařov, rozšířením ochrany vodní plochy až na hranici pč.672/8, zánikem SV oblasti /stavební/ pozemku p.č.672/64 viz modrá čára, oproti stávajícímu ÚP č.2 je absurdní svévolí. Travnatá plocha s kamenným zpevněním původní účelové komunikace obslužné pro těžbu kamene, označená v ÚP jako přístupová komunikace ke stavebním pozemkům, je nyní součástí ochranného pásma vodní plochy vzniklé z těžby kamene bez ohledu na přístupová práva vlastníků dotčených pozemků včetně MUDr.Valvodové. Nerespektuje práva přiznaná soudní mocí, bezdůvodně mění územní plán č.2, který naopak respektoval skutečný charakter místa i jeho budoucí možnosti. Nevnímá, že celý prostor kolem vzniklé vodní plochy byl průmyslově využíván a zatížen zpevňovací činností pro pohyb těžkých strojů, čímž porušil právo očekávání dotčených vlastníků v důvěře v právní stát i v právo rovného přístupu chráněná Listinou.

Navržená změna vyřazující velký územní celek z již schváleného využití, je nepromyšlenou svévolí zpracovatele i pořizovatele. Ignorace soudního procesu k obnovení plných práv vlastnických, které s vědomím pořizovatele i obce trvalo nepřiměřeně dlouhou dobu, je ignorací skutečnosti, že to nebyl vlastník, který své povinnosti vlastníka zanedbal, je ignorací zápisů v katastrálních záznamech o pravém stavu věci, je ignorací skutečnosti, že k negativní změně územního plánu musí být pevné a přesvědčivé důkazy, nikoliv pohled na zanedbanou zahradu, resp. ovocný sad, jehož obnova je nejen nákladná, ale dílem i nemožná.

Navrhovaná změna v územním plánu č. 4, která označuje pozemky č. 672/65 a 672/1 jako plochu WT — vodní plocha, neodpovídá skutečnosti. V současném platném územním plánu č. 2 jsou tyto pozemky vedeny jako smíšené obytné území a přístupová komunikace. Ve skutečnosti se zde žádná vodní plocha ani tak široké pásmo vyžadující zvláštní ochranu nenachází. Tyto pozemky tvoří fyzickou a právně zajištěnou přístupovou cestu k pozemkům č. 672/8 a 672/64 v k.ú. Žernovka a jsou zatíženy služebností přístupu stanovenou pravomocným soudním rozhodnutím. Navržená změna, bez zohlednění této skutečnosti, by zřejmě znemožnila výkon služebnosti a ohrozila by základní přístupové právo vlastníka pro budoucí využití pozemků v souladu s platným územním plánem č. 2.

IV.

4. Nerovný přístup a účelové změny, diskriminace

Dotčené pozemky pč.672/8 a 672/64 byly územním plánem č. 2 určeny tak jak je v plánu a výše uvedeno. Jejich zařazení do obecně stavebních, vycházelo ze skutečnosti, že tyto pozemky jsou součástí celku již částečně zastavěného a částečně rozestavěného. Tvoří tak logický celek zastavěné části obce Mukařov. Její zařazení do plochy ZZ1 a násilné „zabrání“ dotčených pozemků pro rozšíření ochrany vodní plochy, je při pohledu na ortofoto mapu, zřejmou diskriminací vlastníka dotčených pozemků, oproti těm občanům postavivších i těch, kteří staví či budou stavět RD nebo dokonce své černé stavby legalizovat. Stále více populární „kupování“ si změny územního plánu vzbuzuje otázku, kolik by stálo zachování současného stavu pro vlastníka, aby o tom mohl uvažovat.

Upozorňuje se například (z mnoha dalších) na případ parcel č. 671 a 672/47), kde došlo v návrhu ÚP č.4 ke změně u pozemku p.č. 672/47 **ze zeleně** (*NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ Zahrnují nezastavěné území NP a nezastavěné území NP 20 a NP 30 Podmínky využití plochy HLAVNÍ VYUŽITÍ: - přírodní zeleň ploch územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků - břehové porosty a nívné louky 76*) **na stavební pozemky** navzdory probíhajícímu soudnímu řízení a správnímu řízení Stavebního úřadu v Říčanech o odstranění černé stavby srubu. A také navzdory faktu, že parcela 672/47 k.ú. Žernovka probíhá částečně přímo vodní plochou lomu, který je dle aktuálně platného územního plánu č.2 Mukařov označen za plochu NP30, která je vyhrazena pro rozšíření VKP 116 /registrovaný významný krajinný prvek zatopený lom Žernovka/

Vlastník je tak zcela překvapen, když dochází současně ke změně funkčního využití pozemků parcely **č. 672/47, která je nyní vedena jako SV — smíšené obytné venkovské území (původně NP)**, a parcely č. 671, která má být nově označena jako AT - plochy trvalých kultur. Změna z obytného území na zemědělské neodpovídá reálnému využití těchto pozemků a v kontextu celého návrhu představuje nerovný přístup. Obzvláště za situace, kdy na parcele č. 672/47 stojí nelegální stavba srubu, ohledně které je vedeno soudní řízení, je jakákoli změna územního určení ve prospěch žalovaného vlastníka nevhodná a neodůvodněná viz dosavadní funkce dle NP, o zásahu do soudního řízení nemluvě. Za zmínku stojí i skutečnost, že tato „změna“ vyniká v zobrazení této části územního plánu, při porovnání ÚZ č.2 a návrhu ÚZ č.4, kdy platná funkčnost území tvořené pozemky p.č. 672/24 a p.č. 672/65 a 672/1 je zahrnutá do ploch označených BI31 a SV a nyní dle návrhu 4 je zcela pohlceno až k hranici pč. 672/8 jako plocha WT (viz modrá čára), namísto toho, že původní hranice oddělující vodní plochu, zahrnovala i pozemek p.č.672/47 s černou stavbou viz modrá čára dle ÚP č.2 jako NP, nyní dle návrhu změněn je z tohoto území pozemek pč.672/47 vyňat a zahrnut do plochy SV — smíšené obytné venkovské území.

Znamená to, že toto území již netřeba chránit, a naopak jiné pozemky je tam třeba zanést i proti vůli vlastníků a proti logice tvorby změn územního plánu s odstupem dvou let??

Rozsah nového „zábory“ pozemků pro účely ochrany vodní plochy není úměrný významu umělé vodní plochy a rozsahu jeho ochrany nad míru současného stavu. Jde o svévolnou volnou ruku, bez řádného opodstatnění. Navíc jak se daná lokalita změnila z úhlu potřeby její zelené ochrany, oproti stavu před dvěma roky, kdy vznikla stávající úprava v ÚP č.2, když oba návrhy posuzují jistě stejní pracovníci pořizovatele?

Takový postup je nezákonný a v rozporu s judikaturou Ústavního soudu k výkladu práv z Listiny vycházejících.

Dále se upozorňuje, v souvislosti, s již namítanou diskriminací vlastníka dotčených pozemků ve výše uvedených souvislostech, na vznik nespravedlivého zacházení v území původně vedeném jako BI 31 - bydlení v rodinných domech městské a příměstské. V části pozemků sousedící (vlastník pan Budský) s pozemky změnou č.4 dotčených vlastníků přilehlých pozemků, byla ponechána stavební funkce a pozemky byly nově označeny jako BV — bydlení venkovské. Avšak druhá polovina tohoto území (dotčené pozemky vlastníka) byla změněna na ZZ — zahradní a sadová zeleň, čímž došlo k odstranění stavební funkce a ke znehodnocení dotčených parcel. Tento postup je selektivní a postrádá jednotný přístup ke srovnatelnému území a srovnatelným vlastníkům fyzickým osobám — tedy z principu rovnosti k přístupu k právu jde o diskriminaci hodnou přezkumu Ústavního soudu. Požadavek na rovné zacházení a respekt k nabytým právům (ÚP č.2), je logickým vyústěním podávaných námitek.

Požizovatel tak jedná selektivně a v rozporu s rovností účastníků, stačí si přečíst zápisy z jednání zastupitelstva obce Mukařov z poslední doby, tedy z doby přípravy změny č.4.

Vlastník pozemků pč.672/8 a 672/64, teprve po právní moci rozhodnutí o možnosti svůj majetek užívat, mohl a chce činit závěry týkající se jeho vlastnictví. Zničení sadu, zjevné i pro laiky, za dobu nepřístupnosti, je definitivní. Náklady na jeho obnovu bez možnosti budoucího spojení s možností částečné zástavby nemají praktický význam. Pořizovatel vymezil v návrhu územního plánu č.4, bez jakéhokoliv rozumného důvodu, pás izolační zeleně, namísto původního a doposud platného určení, v němž není možnost jakékoliv rozumné stavby, se kterou by bylo lze sad, v podstatné části pozemku, znovu obnovit. **Tento pás je vklíněn mezi probíhající i stávající stavební aktivitu občanů, majících zřejmě jiná privilegovaná práva.** Důsledkem je tak situace, kdy dotčený vlastník/vlastníci nebudou mít stejnou možnost, ve stejném místě za stejných podmínek vybudovat zázemí pro sebe či své děti, když bydlení v Praze se stává nedosažitelné. Tuto možnost mají kupodivu, bez jakékoliv záště ze strany vlastníka, bezprostřední vlastníci sousedních pozemků. Legitimní otázkou je proč oni, a ne vlastník dotčených sousedních pozemků. Proto bude vlastník dotčených pozemků usilovat o zamítnutí návrhu změn č.4 územního plánu ve vytýkaném prostoru jím vlastněných pozemků s vědomím, že její pasivita se přenáší na všechny budoucí vlastníky, tedy na její děti.

MUDr. Valvodová, je však přesvědčena, že snáší dostatek důkaz a podepřených tvrzení, že jejím námitkám bude vyhověno.

V.

5. Návrh řešení

- Zachovat funkční využití parcel č. 672/8 a 672/64 jako ploch BI 31 a SV v souladu s územním plánem č. 2
- Zachovat charakter veřejné cesty (pozemky p.č. 672/1, 672/65 k.ú. Žernovka), uvedené v platném územním plánu č. 2, případně prodloužit tuto cestu až k p.č. 672/64 a 672/8 k.ú.Žernovka.
- Odstranit nerovné a účelové změny územního plánu, které vytváří nerovnost mezi osobami dotčenými navrhovanou změnou územního plánu č.4

VI.

Tuto Připomínku/námitku podávám jako vlastník dotčených pozemků a proto žádám, aby byla řádně projednána a vypořádána v souladu s principy právního státu, tedy, aby připomínce bylo vyhověno, jak je výše odůvodněno.

Vyhodnocení: částečně se vyhovuje

Odůvodnění:

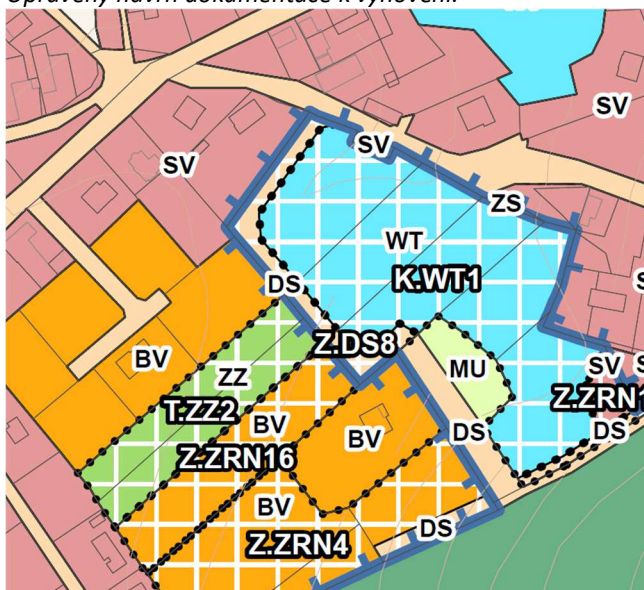
K návrhu řešení: vymezená plocha WT lokality K.WT1 byla upravena pro přístupnost k pozemku parc. č. 672/8 dle evidovaného věcného břemena cesty v katastru nemovitostí. Samotné vymezení plochy pozemku parc. č. 672/8 bylo vráceno do funkčního stavu umožňující stavby pro bydlení. Druh plochy s rozdílným způsobem využití je ale jiný z důvodu odlišného řešení charakteru místní části a dle jednotného standardu požadovaný novým stavebním zákonem (§ 59 zákona č. 283/2021 Sb.) a jeho prováděcí vyhláškou (§ 15 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb.). Podstata využití pozemku ale zůstává obdobná.

Část pozemku parc. č. 672/64 není vymezena plochou „BV – bydlení venkovské“ ale je využita s ohledem na právní skutečnosti a evidenci věcného břemena cesty pro přístup k pozemku parc. č. 672/8 vymezením návrhové plochy DS – dopravy silniční.

Hranice věcného břemena cesty v KN.



Upravený návrh dokumentace k vyhovění.



Záznam č. 4

Vymezení dotčeného území

Arcidiecézní charita Praha, Londýnská 13/44, 12000
Praha – Vinohrady v zastoupení JIRSA – ARCHITEKT, s.r.o., Úzká 705/5, 162 00 Praha 6; Ing. arch. Vojtěchem Jirsou, jednatelem

pozemky parc. č. 768/3 a 769/8 v k.ú. Mukařov u Říčán

č. ev. MěÚ 165564/2025

Dodáno dne: 06. 06. 2025

Obsah

Text a odůvodnění:

Ve stávajícím návrhu je využití funkční plochy OV na parcele 768/3 limitováno další regulací prostorového uspořádání na zastavitelnost max. 10 %. K zastavění by tedy v dané funkční ploše vycházelo cca 950 m². Vzhledem k tomu, že majitel pozemku plánuje vybudovat na dotčených pozemcích domov pro seniory o kapacitě min. 50 lůžek, vychází nám potřeba jen pro tento záměr na zastavění cca 1500 m². Majitel má samozřejmě zájem do budoucna areál i dále rozvíjet, protože společenská poptávka po podobných zařízeních je velmi vysoká a do budoucna bude jen stoupat, jak mimo jiné zaznělo také na veřejném projednání. S nastaveným limitem zastavěnosti tedy nesouhlasíme a navrhuje pro danou funkční plochu upravené řešení:

Pro zajištění klidové zóny či určitého urbanistického předělu pro rodinný dům na parcele č. 789 a další zástavbu směrem k východu navrhujeme zmenšit funkční plochu OV na východní hranici a srovnat ji s hranicí mezi parcelami č. 769/8 a 768/3. Limit zastavěnosti ve funkční ploše pak navrhujeme zvýšit na 30%, tedy k možnému zastavění bude vycházet zhruba 2550 m², což by dávalo majiteli větší perspektivu rozvoje veřejné sociální služby do budoucna a obci benefit v podobě stabilního kapacitnějšího zázemí pro péči o seniory. V urbanistických souvislostech jde podle našeho názoru o uměřený požadavek, protože k podobnému procentu zastavění v současnosti míří i protější areál školy a vzhledem k malým možnostem rozšíření zastavitelného území obce považujeme intenzivnější využití stávajících pozemků v návaznosti na existující infrastrukturu za logický krok.

Vyhodnocení: vyhovuje se

Odůvodnění:

V platném územním plánu je maximální zastavěná plocha stanovena na 75 % plochy pozemku. V rámci změny č. 4 se žadateli vyhovuje a je možné pro danou lokalitu Z.MUK2 stanovit požadovaných 30% zastavěnosti. Požadovaných 30% je i tak stále výrazně pod přechozí úroveň zastavěnosti územního plánu po změně č. 2. Výškové omezení bylo navráceno do hodnot územního plánu po změně č. 2.

Záznam č. 5		Vymezení dotčeného území
	Vávrová Jana, Starobabická 47, 25101 Babice v zastoupení JUDr. Tomášem Hemelíkem, CSc., advokátem, Lipanská 331/7, 251 01 Říčany	pozemky parc. č. 666/1 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	169470/2025	
Dodáno dne:	10. 06. 2025	

Obsah

Text a odůvodnění:

Z předloženého návrhu vyplývá, že v rámci této změny č. 4 územního plánu Mukařov má dojít k tomu, že část pozemku ve vlastnictví klientky má být přeměněna na veřejné prostranství a zastavěna předpokládanou stavbou chodníku. Nejde o velkou část pozemku (cca 6m²), ale důležité je, že touto změnou bude defacto zcela znemožněn přístup na zbytek předmětného pozemku, tj. parc. č. 666/1, který v současné době je plně využíván k zemědělské prvovýrobě. To je jedna skutečnost a druhá, podle názoru mé klientky, stejně důležitá, je skutečnost, že zůstatek pozemku bude zcela nepřístupný, nebude možné na něj, bez zásahu do cizího vlastnického práva, vstoupit, a tak se stane zcela neužitečnou věcí.

V rámci předběžného projednávání vždy má klientka tento názor zastávala a nerozumí tomu, proč má touto změnou územně plánovací dokumentace dojít k rozšíření veřejného prostranství, když již v minulosti byla určitá část jejího pozemku fakticky, jako veřejné prostranství, užívána, ale obec tuto skutečnost nikdy nevyužila a teprve nyní, i přes její nesouhlas, je veřejné prostranství na její úkor rozšířeno.

Rovněž je třeba při projednávání a schvalování změny územně plánovací dokumentace brát zřetel na potřeby a oprávněné zájmy vlastníků nemovitých věcí, kteří budou změnou územně plánovací dokumentace přímo dotčeni.

Žádám proto, v rámci vyhodnocování územně plánovací dokumentace č. 4 (změna), aby tato Záznam byla vzata do úvahy a případně bylo hledáno řešení, které neomezí vlastnické právo mé mandantky a při tom splní požadavky obce Mukařov.

Vyhodnocení: vyhovuje se

Odůvodnění:

Úprava návrhu změny č. 4 územního plánu byla navracena do původní podoby platného územního plánu po změně č. 2.

Platný územní plán po změně č. 2



Záznam č. 6		Vymezení dotčeného území
	Dvořáková Jana, Tábořská 750/20, 14000 Praha - Nusle	pozemky parc. č. 593/3 a st. 1081 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	170108/2025	
Dodáno dne:	10. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

Jsem vlastníkem pozemku p.č. 593/3 v KÚ Srbín obec Mukařov. Nachází se v návaznosti na ulici Písecká. Na severní straně sousedí v celé délce se zastavěným územím. Pozemek je přístupný z veřejných komunikací, s dostupnými inženýrskými sítěmi. Pozemek byl využíván dlouhodobě v jednom funkčním celku s pozemkem RD čp. 91 a od r. 2002 pod společným oplocením části pozemku cca 800 m². Nyní pozemek využívám samostatně pro rekreaci mé rodiny. Vzhledem k nesouladu skutečného využití s územním plánem jsem požádala o úpravu ÚP. Těto žádosti nebylo dosud vyhověno. K předloženému návrhu sděluji:

1. Zařazení pozemku do ploch VKP 134 nyní NU (niva údolní) je ryze účelové a neodpovídá realitě, a to již od vzniku prvního územního plánu. Pozemek není zaplavován, potok zde nemeandruje. Brání mi pozemek řádně užívat dosavadním způsobem; trpět ukládání zahradního odpadu, venčení psů, skládkování, volný pohyb majitelů navazujících pozemků (vrátka v oplocení).
2. Nesouhlasím s umístěním čističky odpadních vod na mém pozemku. Nesouhlasím s vyvlastněním pozemku k tomuto účelu.
3. Žádám o začlenění minimálně v oplocené části cca 800 m² do zastavitelných ploch (plocha BI).

Vyhodnocení: nevyhovuje se

Odůvodnění:

1. Významný krajinný prvek VKP 134 je evidovaný a zanesený do databáze ÚAP pouze jako plošný jev bez popisu. Změna územního plánu v této lokalitě zachovává skutečnost, že je v této oblasti přírodní niva potoka a v dané ploše vymezuje plochu přírodní „NU – přírodní všeobecné“.

2. Na pozemku parc. č. 593/3 v k.ú. Srbín není umístěna čistička odpadních vod. Jednalo se pouze o grafický přesah symbolu ČOV, který je špatně evidován v územně analytických podkladech. Grafický symbol byl odstraněn. Obdobně není na předmětném pozemku stanoveno vyvlastnění pro ČOV.

3. pozemek obecně nelze vymezit do zastavitelných ploch, ve struktuře zástavby by se jednalo o zcela nevhodné vybočení do ploch dříve vymezených jako NSpz (plochy smíšené nezastavěného území), nově je téměř celý potoční koridor vymezen do plochy „NU – přírodní všeobecné“.

V ploše je umístěna stavba dočasná pro rekreaci a oddech, nově zapsaná do katastru nemovitostí. Změnou územního plánu je 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.

Záznam č. 7		Vymezení dotčeného území
	Arcibiskupství pražské, Hradčanské náměstí 56/16, 11800 Praha - Hradčany v zastoupení JIRSA – ARCHITEKTI, s.r.o., Úzká 705/5, 162 00 Praha 6; Ing. arch. Vojtěchem Jírsou, jednatelem	pozemky parc. č.729/2, 736/8 a st. 640 v k.ú. Mukařov u Říčan
č. ev. MěÚ	171262/2025	
Dodáno dne:	11. 06. 2025	
Obsah		
Text a odůvodnění:		
Ve stávajícím návrhu jsou parcely z výše uvedeného LV zahrnuté do plochy BI a na pozemku stojí stávající rodinný dům. Majitelem dotčené nemovitosti je Arcibiskupství pražské, které je zároveň zřizovatelem Arcidiecézní charity provozující v Mukařově velmi dobře zavedený Domov pro seniory kardinála Berana. V dlouhodobější vizi majitele je pak další rozvíjení sociálních služeb v místě, což stávající objekt a především zahrnutí dotčeného pozemku do funkční plochy BI nedovolí. Žádáme tedy o zahrnutí pozemku do funkční plochy OV. Pozemek se nachází na okraji funkční plochy BI, vyjmutí z ní tedy neohrozí její integritu. Naopak podobně jako například obecní knihovna v sousední ulici Příčná může stávající rezidenční čtvrt vhodně doplnit o potřebné služby v drobném měřítku.		
Vyhodnocení: nevyhovuje se		
Odůvodnění:		
Funkční využití dané plochy je obdobné jako v platném územním plánu. Změnilo se názvosloví plochy s rozdílným způsobem využití tj. „BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ za „BI – bydlení individuální“. Podstata využití pozemku zůstává stejná a to dle evidence v katastru nemovitostí pro trvalé rodinné bydlení.		
Záznam č. 8		Vymezení dotčeného území
	Arnola s.r.o., Pod šancemi 196/4, 19000 Praha - Vysočany	pozemky parc. č. 689/2, 862, st. 118 a st. 379 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	172228/2025	
Dodáno dne:	12. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

Stávající platný územní plán Obce Mukařov, části obce Žernovka vymezuje území dotčené Záznam mi jednak jako území s využitím pro **občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)** u celé parcely č. parc. st. 118; součástí je stavba Žernovka, č.p. 32, stavba ubytovacího zařízení, a u části parcely č. 689/2, ostatní plocha, vše v k.ú. Žernovka, a dále jako území s využitím pro **smíšené obytné – venkovské bydlení (SV)** u celé parcely č. St. 379; součástí je stavba Žernovka, bez č. p. / č. ev., jiná stavba, u celé parcely č. 862, ostatní plocha, a u části části parcely č. 689/2, ostatní plocha, vše v k.ú. Žernovka.

Textová část platného územního plánu po Změně č. 2 ÚP MUKAŘOV 07/2022 u podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v plochách **OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ** stanoví jako hlavní **podmínky využití ploch pro objekty a využití pozemků** sloužící pro administrativu, obchody, ubytování (penzion, hotel), stravování, servisy, výrobní a nevýrobní služby, veřejná prostranství a veřejná zeleň, s dále přípustným využitím pro dopravní infrastrukturu (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště), technickou infrastrukturu včetně technických zařízení a staveb, u veřejných prostranství lze doplnit dětskými hřišti, součástí využití objektu může být byt správce či byt majitele nebo provozovatele, samostatné objekty nebo součástí objektů mohou být prostory pro sociální, zdravotní a rehabilitační péči včetně domů pro seniory s pečovatelskou službou, součástí objektu nebo samostatnými objekty mohou být sportovní a relaxační centra (fitnes centra, welnes centra aj.), polyfunkční objekty s více funkcemi včetně bydlení. Jako podmíněně přípustné využití se připouští se souhlasem obce a splněním všech hygienických podmínek včetně podmínek přípustné četnosti dopravy a parkování na vlastním pozemku také stavby pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury jako samostatné objekty nebo prostory v objektu (objekty a pozemky pro vzdělávání a výchovu včetně prostor pro praxi a výuku učňovských škol, veřejnou správu, kulturu, údržbu území), nerušící výroba a služby, řemeslné a přidružené výroby jako samostatné objekty nebo prostory v objektu. Jako nepřípustné využití je stanoveno veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

V podmínkách prostorového uspořádání je stanovena minimální velikost parcely v zastavěném i zastavitelném území na 1000 m², **maximální výška staveb 15 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu a 13 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech** od rostlého terénu. Dále platí maximální **zastavěná plocha v zastavěném i zastavitelném území 60 % plochy pozemku** a max. zastavěná plocha objektu je 600 m² s minimální plochou zeleně v zastavěném i zastavitelném území min. 25 % plochy pozemku, etc.

Důkaz:

- územní plán po Změně č. 2 ÚP MUKAŘOV 07/2022 (viz. webové stránky obce)

Aktuálně řešená změna územního plánu Mukařov zařazuje celé území dotčené Záznam mi do ploch s využitím pro **občanské vybavení komerční (OK)** s hlavním využitím ploch pro občanské vybavení komerčního charakteru včetně doplňkových funkcí s přípustným využitím jiného druhu komerčního občanského vybavení (např. pro sport, veřejné stravování, obchod, služby, zdravotní a sociální zařízení, administrativní prostory apod.), ubytování, včetně příslušenství, veřejná prostranství, pozemní komunikace, parkovací stání, plochy zeleně, dětská hřiště. Jako podmíněně přípustné využití se má nově připouštět nerušící výroba; podmínkou je prokázání nerušení okolních ploch s obytným nebo smíšeným obytným charakterem (hlukovou studií, měřením), např. ruční dílny apod., skladové plochy příslušné k využití přípustnému nebo podmíněně přípustnému; max. do 30% hrubé podlažní plochy. Nepřípustné využití má platit pro pohřebiště, **ubytování třídy * a nižší**.

V podmínkách prostorového uspořádání je nově navrhováno **ubytování a bydlení do max. 50% hrubé podlahové plochy (HPP), koeficient zeleně na terénu min. 50%, maximální výška 12 m u staveb do 500m² zastavěné plochy, u ostatních max. 9m**, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem, prostorové uspořádání pro plochu s indexem X. Navrhovaná změna územního plánu Mukařov počítá i s další regulací v podobě **ubytování a bydlení do max. 50% HPP, koeficient zeleně na terénu min. 25%, koeficientem zastavění pozemku max. 50%**, současně **velikost jednotlivé stavby je max. 600m²** (platí i pro více staveb, které mezi sebou netvoří volný prostor) a **maximální výška 13 m pro nadzemní části staveb**.

Důkaz:

- změna územního plánu Mukařov (viz. Národní geoportál územního plánování)

Pravdou je, že omezení vlastníka ve využití území dotčeného Záznam mi je navrhovanou změnou územního plánu Mukařov dotčeno oproti platnému územnímu plánu významně. Nelze hovořit pouze o drobných korektivech, ale podstatném zásahu do práv vlastníka a jeho dispozic se stavbami na území dotčeném Záznam mi. K významnému poškození vlastníka dojde, pokud nebude možné podat žádost o stavební povolení na podkladě vlastníkem zadané a rozpracované projektové dokumentace a na přestavbu „Hotelu Mlýn Pataki“ na dům pro seniory s pečovatelskou službou. Škody, jimž by byl vlastník vystaven by znamenaly významný zásah do jeho majetkové sféry a patrně by vedly k jeho úpadku, neboť již nyní má schválený úvěr a sankce při jeho nečerpání jsou značné, nepočítáno s již vynaloženými náklady na zpracování projektové dokumentace a inženýring. Ačkoli si vlastník uvědomuje, že podle § 134 stavebního zákona a dostupné judikatury je dána povinnost poskytnout náhradu za změnu v území ze strany obce, na základě písemné žádosti oprávněné osoby (vlastníka) obsahující prokázání škody, má vlastník za to, že Obec Mukařov změny územního plánu pro území dotčené Záznam mi, jak je dále uvedeno, vůbec nežádala ani nezadávala.

Navrhované změny územního plánu v plochách OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ poškozuje vlastníka především v:

- a) limitech stávající změny indexu zeleně ze stávajících 25% na 50%,
- b) změně maximální výšky staveb z původních 15 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu a max. 13 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu na novou výšku max. 12 m u staveb do 500m² zastavěné plochy a u ostatních max. 9m, přičemž výška je nově počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem, když dále je nutno podotknout, že návrh změny územního plánu Mukařov zcela opomíjí problematiku umístování prvků TZB na střeše objektů ve vztahu k definované maximální výšce objektů,
- c) regulativu ubytování a bydlení do max. 50% HPP,
- d) vyloučení ubytování třídy * a nižší,
- e) velikostí jednotlivé stavby na max. 600m².

Podle ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU MUKAŘOV (dále jen „**zadání**“), které je založeno v Národním geoportálu územního plánování, má být řešena změnou územního plánu možnost úpravy územního plánu mj. v konverzi stávající podoby územního plánu do jednotného standardu územních plánů (dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky ke stavebnímu zákonu), aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativů na základě změny podkladní mapy a právních předpisů (vyhlášky), atd. Podle ust. § 87 stavebního zákona rozhoduje o pořízení územně plánovací dokumentace orgán příslušný k jejímu vydání. Zadání je pro pořizovatele závazné, nicméně navrhovaná změna územního plánu Mukařov v území dotčeném Záznam mi zadání zadavatele překračuje a mimo jakoukoliv pochybnost extenzivně mění koeficienty, resp. parametry výstavby na území dotčeném Záznam mi. Text zadání v plochách OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední neřeší zvyšování podílu zeleně, neřeší maximální výšku staveb, nesnižuje HPP staveb, resp. nelimituje max. podíl HPP pro bydlení a ubytování, nevylučuje ubytování do třídy * a nižší a neurčuje ani velikost staveb na max. 600m². Vlastník je přesvědčen, že uvedené odchylky od zadání jsou protiprávní a nepřipustné.

Z výše uvedených důvodů má vlastník za to, že jsou jeho připomínky ke změně územního plánu Mukařov důvodné, a současně navrhuje, aby korektivy v území dotčeném Záznam mi dle platného územního plánu po Změně č. 2 ÚP MUKAŘOV 07/2022 byly zachovány tak, jak v současnosti platí pro plochy OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ beze změn, a to jak v intencích hlavních podmínek využití ploch pro objekty a využití pozemků, vč. přípustného využití, podmíněně přípustného využití, nepřipustného využití a taktéž v podmínkách prostorového uspořádání a upřesňujících podmínek.

Vyhodnocení: vyhovuje se

Odůvodnění:

Územní plán respektuje současné využití daného pozemku. Pro další možné využití pro předmětné pozemky upravuje vymezenou plochu „OV – občanské vybavení veřejné“, která bude vyhovovat i předpokládanému záměru. Hlavní

využití pro plochu „OV“ je občanská vybavenost sloužící pro nezbytné činnosti zabezpečující potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním - obchod, nevýrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní a církevní zařízení, pro sport a spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor), ubytování. Zdravotní a sociální zařízení jsou přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání se pro danou plochu stanovují specifickým indexem OV.X, který pro danou plochu nastavuje podmínky odpovídající platnému znění územního plánu po změně č. 2. Prostorové uspořádání pro plochu s indexem OV.X platí: koeficient zeleně na terénu min. 25%; maximální výška 15m ve hřebeni, max. 13m v místě atiky plochých střech; výška není omezena u staveb, kde to vyžaduje jejich technologie nebo sportovní předpis (sušák hasičských hadic, sportovní hala apod.).

Záznam č. 9		Vymezení dotčeného území
	JURIS REAL Pozemky VIII, spol. s r.o., Šrobárova 2100/49, 13000 Praha - Vinohrady	pozemky parc. č. 596/17 a 595/13 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	173056/2025	
Dodáno dne:	12. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

[1.] Žádáme, aby Změna č. 4 byla řešena v souladu s podmínkami dohodnutými ve výše uvedené smlouvě o rozvoji území a jejím dodatku a žádným způsobem nezvyšovala nároky a požadavky na rozvoj území mimo dosavadní rámec, aby neměnila dosavadní podmínky, za kterých byly v dobré víře činěny dosavadní kroky žadatelů, aby vydání Změny č. 4 žádným způsobem nenarušilo kontinuitu dosavadní a návazné přípravy stavebních záměrů žadatelů, které jsou od počátku řešeny v úzké součinnosti s obcí.

Odůvodnění:

Podmínky pro rozvoj území v předmětné lokalitě mezi obcí Mukařov a žadatelem je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením.

[2.] Žádáme o změnu požadovaného způsobu využití v rozsahu pozemku parc. č. 596/17 v k.ú. Žernovka, který je součástí zastavitelné plochy Z.ZRN8a. Žádáme, aby požadovaným způsobem využití bylo BV – bydlení venkovské.

Odůvodnění:

Tato změna byla dohodnuta mezi obcí Mukařov a žadatelem a je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením.

[3.] Žádáme o změnu „další regulace plochy“ stanovené v kap. c 2. textové části Změny č. 4 pro plochu ZRN8 a to tak, aby tato byla plně v souladu s podmínkami dohodnutými ve výše uvedené smlouvě o rozvoji území a jejím dodatku, a to včetně časových sousledností. Pěší propojení by mělo být v části ZRN8a (přes plochu WT) zajištěno pouze ve směru západ – východ.

Odůvodnění:

Navrhované řešení ve Změně č. 4 je v rozporu s obcí Mukařov navrženým Dodatkem č.1 ke Smlouvě o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, jehož znění bylo dohodnuto. Předmětný pozemek by byl navrhovaným řešením poškozen.

[4.] Podáváme námitku k podmínce využití šedé vody povinné pro RD, která je stanovena v kap. f 5.4. textové části Změny č. 4

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022 mezi žadatelem a obcí Mukařov. Navrhovaná podmínka není v souladu se zásadou předvídatelnosti, dosavadní zástavba, včetně nově probíhajících řízení, tuto podmínku nemají. Navrhovaná podmínka je v rozporu se zájmy vlastníků pozemků, jejichž náklady by se oproti rozumnému očekávání navýšily o cca 250 000, -

Kč na jeden RD. K navrhované podmínce nelze stavebníka nutit změnou územního plánu.

[5.] Nesouhlasíme s podmínkami 11, 12 a 13, které jsou stanoveny v kap. f 5.4. textové části Změny č. 4 a s podmínkami stanovenými v kap. f 5.5. Navrhujeme, aby se regulace stanovená dosavadním územním plánem zásadně neměnila.

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022 mezi žadatelem a obcí Mukařov. Navrhovaná podmínka není v souladu se zásadou předvídatelnosti, dosavadní zástavba, včetně nově probíhajících řízení, tuto podmínku nemají. Navrhovaná podmínka je v rozporu se zájmy vlastníků pozemků, jejichž náklady by se oproti rozumnému očekávání navýšily o vysoké částky na jeden RD. Jedná se de facto o novou definici BV. Okolní zástavba je i s plochou střechou. Postačuje původní definice. K navrhované podmínce nelze stavebníka nutit změnou územního plánu.

[6.] Návrh změny č.4 jako celek je zpracován zcela nestandardně, nepřehledně, nerozlišuje formální a věcné změny, z dokumentace není patrné, co se mění a co se nemění. A mění se toho opravdu hodně. Změna č.4 je de facto řízením o novém územním plánu. Pro dotčené vlastníky nemovitostí je však takřka nemožné se v navrhovaných změnách orientovat a řízení formou změny územního plánu omezuje de jure jejich ústavní právo na spravedlivý proces.

Vznášíme proto připomínku, že takto rozsáhlé změny v podmínkách využití území oproti platnému územnímu plánu s významnými a nepředvídanými dopady do vlastnických práv, by měly být vedeny transparentně cestou nového územního plánu obce Mukařov.

Navrhované změny jsou způsobilé v důsledku zapříčinit dotčeným vlastníkům pozemku škody více než značné. Řadu navrhovaných podmínek přitom nelze zákonnou cestou vymáhat.

[7.] Podáváme připomínku proti navrhovaným změnám, které se vztahují k pozemku parc. č. 595/13 v k.ú. Žernovka.

Odůvodnění:

Navrhované řešení dále zpřísňuje podmínky zástavby na předmětném stavebním pozemku a to způsobem, že zástavba se stává takřka nemožnou. Navrhované zpřísnění podmínek je v příkrém rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, uzavřenou mezi obcí Mukařov a žadatelem. K pozemku bylo vydáno

kladné stanovisko Lesů ČR ze dne 03. 04. 2025 č.j.: LCR006/003838/2025 „Stanovisko k žádosti o umístění stavby RD v k-ú-Žernovka na pozemku parc. č. 595/13 Vyjádření ke stavbě do 30 m od okraje lesa“. Lesy ČR stavbu povolily. Navrhovaná úprava je tedy v rozporu se zásadou předvídatelnosti rozhodnutí Navrhovaná úprava by žadateli způsobila vysokou škodu, kterou by byl nucen vymáhat.

Na základě výše uvedeného žadatelé požadují, aby bylo připomínek v celém rozsahu vyhověno a byly provedeny odpovídající úpravy Změny č. 4.

Vymezení území dotčeného připomínkou – zastavitelné plochy Z.ZRN8a, Z.ZRN8b a Z.ZRN15.

Záznam č. 10		Vymezení dotčeného území
	JURIS REAL Pozemky IX, spol. s r.o., Šrobárova 2100/49, 13000 Praha - Vinohrady	pozemky parc. č. 596/17 a 595/13 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	173058/2025	
Dodáno dne:	12. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

[1.] Žádáme, aby Změna č. 4 byla řešena v souladu s podmínkami dohodnutými ve výše uvedené smlouvě o rozvoji území a jejím dodatku a žádným způsobem nezvyšovala nároky a požadavky na rozvoj území mimo dosavadní rámec, aby neměnila dosavadní podmínky, za kterých byly v dobré víře činěny dosavadní kroky žadatelů, aby vydání Změny č. 4 žádným způsobem nenarušilo kontinuitu dosavadní a návazné přípravy stavebních záměrů žadatelů, které jsou od počátku řešeny v úzké součinnosti s obcí.

Odůvodnění:

Podmínky pro rozvoj území v předmětné lokalitě mezi obcí Mukařov a žadatelem je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením.

[2.] Žádáme o změnu požadovaného způsobu využití v rozsahu pozemku parc. č. 596/17 v k.ú. Žernovka, který je součástí zastavitelné plochy Z.ZRN8a. Žádáme, aby požadovaným způsobem využití bylo BV – bydlení venkovské.

Odůvodnění:

Tato změna byla dohodnuta mezi obcí Mukařov a žadatelem a je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením.

[3.] Žádáme o změnu „další regulace plochy“ stanovené v kap. c 2. textové části Změny č. 4 pro plochu ZRN8 a to tak, aby tato byla plně v souladu s podmínkami dohodnutými ve výše uvedené smlouvě o rozvoji území a jejím dodatku, a to včetně časových sousledností. Pěší propojení by mělo být v části ZRN8a (přes plochu WT) zajištěno pouze ve směru západ – východ.

Odůvodnění:

Navrhované řešení ve Změně č. 4 je v rozporu s obcí Mukařov navrženým Dodatkem č.1 ke Smlouvě o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, jehož znění bylo dohodnuto. Předmětný pozemek by byl navrhovaným řešením poškozen.

[4.] Podáváme námitku k podmínce využití šedé vody povinné pro RD, která je stanovena v kap. f 5.4. textové části Změny č. 4

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022 mezi žadatelem a obcí Mukařov. Navrhovaná podmínka není v souladu se zásadou předvídatelnosti, dosavadní zástavba, včetně nově probíhajících řízení, tuto podmínku nemají. Navrhovaná podmínka je v rozporu se zájmy vlastníků pozemků, jejichž náklady by se oproti rozumnému očekávání navýšily o cca 250 000, - Kč na jeden RD. K navrhované podmínce nelze stavebníka nutit změnou územního plánu.

[5.] Nesouhlasíme s podmínkami 11, 12 a 13, které jsou stanoveny v kap. f 5.4. textové části Změny č. 4 a s podmínkami stanovenými v kap. f 5.5. Navrhujeme, aby se regulace stanovená dosavadním územním plánem zásadně neměnila.

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022 mezi žadatelem a obcí Mukařov. Navrhovaná podmínka není v souladu se zásadou předvídatelnosti, dosavadní zástavba, včetně nově probíhajících řízení, tuto podmínku nemají. Navrhovaná podmínka je v rozporu se zájmy vlastníků pozemků, jejichž náklady by se oproti rozumnému očekávání navýšily o vysoké částky na jeden RD. Jedná se de facto o novou definici BV. Okolní zástavba je i s plochou střechou. Postačuje původní definice. K navrhované podmínce nelze stavebníka nutit změnou územního plánu.

[6.] Návrh změny č.4 jako celek je zpracován zcela nestandardně, nepřehledně, nerozlišuje formální a věcné změny, z dokumentace není patrné, co se mění a co se nemění. A mění se toho opravdu hodně. Změna č.4 je de facto řízením o novém územním plánu. Pro dotčené vlastníky nemovitostí je však takřka nemožné se v navrhovaných změnách orientovat a řízení formou změny územního plánu omezuje de jure jejich ústavní právo na spravedlivý proces.

Vznášíme proto připomínku, že takto rozsáhlé změny v podmínkách využití území oproti platnému územnímu plánu s významnými a nepředvídanými dopady do vlastnických práv, by měly být vedeny transparentně cestou nového územního plánu obce Mukařov.

Navrhované změny jsou způsobilé v důsledku zapříčinit dotčeným vlastníkům pozemku škody více než značné. Řadu

navrhovaných podmínek přitom nelze zákonnou cestou vymáhat.

[7.] Podáváme připomínku proti navrhovaným změnám, které se vztahují k pozemku parc. č. 595/13 v k.ú. Žernovka.

Odůvodnění:

Navrhované řešení dále zpřísňuje podmínky zástavby na předmětném stavebním pozemku a to způsobem, že zástavba se stává takřka nemožnou. Navrhované zpřísnění podmínek je v příkrém rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, uzavřenou mezi obcí Mukařov a žadatelem. K pozemku bylo vydáno kladné stanovisko Lesů ČR ze dne 03. 04. 2025 č.j.: LCR006/003838/2025 „Stanovisko k žádosti o umístění stavby RD v k-ú-Žernovka na pozemku parc. č. 595/13 Vyjádření ke stavbě do 30 m od okraje lesa“. Lesy ČR stavbu povolily. Navrhovaná úprava je tedy v rozporu se zásadou předvídatelnosti rozhodnutí Navrhovaná úprava by žadateli způsobila vysokou škodu, kterou by byl nucen vymáhat.

Na základě výše uvedeného žadatelé požadují, aby bylo připomínkám v celém rozsahu vyhověno a byly provedeny odpovídající úpravy Změny č. 4.

Vymezení území dotčeného připomínkou – zastavitelné plochy Z.ZRN8a, Z.ZRN8b a Z.ZRN15.

Záznam č. 11		Vymezení dotčeného území
	JURIS REAL Pozemky XII, spol. s r.o., Šrobárova 2100/49, 13000 Praha - Vinohrady	pozemky parc. č. 596/17 a 595/13 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	173064/2025	
Dodáno dne:	12. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

[1.] Žádáme, aby Změna č. 4 byla řešena v souladu s podmínkami dohodnutými ve výše uvedené smlouvě o rozvoji území a jejím dodatku a žádným způsobem nezvyšovala nároky a požadavky na rozvoj území mimo dosavadní rámec, aby neměnila dosavadní podmínky, za kterých byly v dobré víře činěny dosavadní kroky žadatelů, aby vydání Změny č. 4 žádným způsobem nenarušilo kontinuitu dosavadní a návazné přípravy stavebních záměrů žadatelů, které jsou od počátku řešeny v úzké součinnosti s obcí.

Odůvodnění:

Podmínky pro rozvoj území v předmětné lokalitě mezi obcí Mukařov a žadatelem je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením.

[2.] Žádáme o změnu požadovaného způsobu využití v rozsahu pozemku parc. č. 596/17 v k.ú. Žernovka, který je součástí zastavitelné plochy Z.ZRN8a. Žádáme, aby požadovaným způsobem využití bylo BV – bydlení venkovské.

Odůvodnění:

Tato změna byla dohodnuta mezi obcí Mukařov a žadatelem a je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením.

[3.] Žádáme o změnu „další regulace plochy“ stanovené v kap. c 2. textové části Změny č. 4 pro plochu ZRN8 a to tak, aby tato byla plně v souladu s podmínkami dohodnutými ve výše uvedené smlouvě o rozvoji území a jejím dodatku, a to včetně časových sousledností. Pěší propojení by mělo být v části ZRN8a (přes plochu WT) zajištěno pouze ve směru západ – východ.

Odůvodnění:

Navrhované řešení ve Změně č. 4 je v rozporu s obcí Mukařov navrženým Dodatkem č.1 ke Smlouvě o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, jehož znění bylo dohodnuto. Předmětný pozemek by byl navrhovaným řešením poškozen.

[4.] Podáváme námitku k podmínce využití šedé vody povinné pro RD, která je stanovena v kap. f 5.4. textové části Změny č. 4

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022 mezi žadatelem a obcí Mukařov. Navrhovaná podmínka není v souladu se zásadou předvídatelnosti, dosavadní zástavba, včetně nově probíhajících řízení, tuto podmínku nemají. Navrhovaná podmínka je v rozporu se zájmy vlastníků pozemků, jejichž náklady by se oproti rozumnému očekávání navýšily o cca 250 000, - Kč na jeden RD. K navrhované podmínce nelze stavebníka nutit změnou územního plánu.

[5.] Nesouhlasíme s podmínkami 11, 12 a 13, které jsou stanoveny v kap. f 5.4. textové části Změny č. 4 a s podmínkami stanovenými v kap. f 5.5. Navrhujeme, aby se regulace stanovená dosavadním územním plánem zásadně neměnila.

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022 mezi žadatelem a obcí Mukařov. Navrhovaná podmínka není v souladu se zásadou předvídatelnosti, dosavadní zástavba, včetně nově probíhajících řízení, tuto podmínku nemají. Navrhovaná podmínka je v rozporu se zájmy vlastníků pozemků, jejichž náklady by se oproti rozumnému očekávání navýšily o vysoké částky na jeden RD. Jedná se de facto o novou definici BV. Okolní zástavba je i s plochou střechou. Postačuje původní definice. K navrhované podmínce nelze stavebníka nutit změnou územního plánu.

[6.] Návrh změny č.4 jako celek je zpracován zcela nestandardně, nepřehledně, nerozlišuje formální a věcné změny, z dokumentace není patrné, co se mění a co se nemění. A mění se toho opravdu hodně. Změna č.4 je de facto řízením o novém územním plánu. Pro dotčené vlastníky nemovitostí je však takřka nemožné se v navrhovaných změnách orientovat a řízení formou změny územního plánu omezuje de jure jejich ústavní právo na spravedlivý proces.

Vznášíme proto připomínku, že takto rozsáhlé změny v podmínkách využití území oproti platnému územnímu plánu s významnými a nepředvídanými dopady do vlastnických práv, by měly být vedeny transparentně cestou nového územního plánu obce Mukařov.

Navrhované změny jsou způsobitelné v důsledku zapříčinit dotčeným vlastníkům pozemku škody více než značné. Řadu navrhovaných podmínek přitom nelze zákonnou cestou vymáhat.

[7.] Podáváme připomínku proti navrhovaným změnám, které se vztahují k pozemku parc. č. 595/13 v k.ú. Žernovka.

Odůvodnění:

Navrhované řešení dále zpřísňuje podmínky zástavby na předmětném stavebním pozemku a to způsobem, že zástavba se stává takřka nemožnou. Navrhované zpřísnění podmínek je v příkrém rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 09. 11. 2022, uzavřenou mezi obcí Mukařov a žadatelem. K pozemku bylo vydáno kladné stanovisko Lesů ČR ze dne 03. 04. 2025 č.j.: LCR006/003838/2025 „Stanovisko k žádosti o umístění stavby RD v k-ú-Žernovka na pozemku parc. č. 595/13 Vyjádření ke stavbě do 30 m od okraje lesa“. Lesy ČR stavbu povolily. Navrhovaná úprava je tedy v rozporu se zásadou předvídatelnosti rozhodnutí Navrhovaná úprava by žadateli způsobila vysokou škodu, kterou by byl nucen vymáhat.

Na základě výše uvedeného žadatelé požadují, aby bylo připomínkám v celém rozsahu vyhověno a byly provedeny odpovídající úpravy Změny č. 4.

Vymezení území dotčeného připomínkou – zastavitelné plochy Z.ZRN8a, Z.ZRN8b a Z.ZRN15.

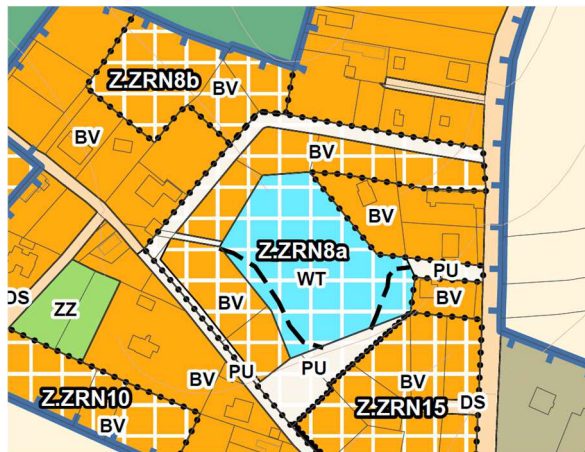
Věcně související záznamy byly vyhodnoceny společně.

Vyhodnocení záznamu č. 9, 10 a 11: nevyhovuje se

Odůvodnění:

[1.] Smlouva o rozvoji území je návrhem změny č. 4 územního plánu dodržována. Smlouva o rozvoji území byla uzavřena s účastníky JURIS REAL Pozemky VIII a JURIS REAL Pozemky IX po schválení Zastupitelstvem obce usnesením č. 62/1/22 dne 25. 10. 2022.

Předmětem této smlouvy je dělení pozemků pro stavby pro bydlení v lokalitě podmíněné územní studií BV31 a pozemků určených pro dopravní komunikace vč. realizace technické infrastruktury. Již realizované dělení pozemků je do změny územního plánu zahrnuto a plochy jsou patřičnými plochami s funkčním rozlišením vymezeny.



Výřez z hlavního výkresu změny č. 4 územního plánu

Smlouva o rozvoji území bude dále naplňována dle schváleného znění, pokud se ke smlouvě neschválí doplňující doplněk.

[2.] Změna územního plánu nemění dosavadní využití pozemku parc. č. 596/17 a 596/33. Vymezení plochy s rozdílným způsobem využití je totožné jako v platném územním plánu. Požadovaný návrh na změnu využití pozemku byl projednáván na zastupitelstvu obce dne 29. 7. 2025. Usnesení o zařazení tohoto pozemku do plochy BV nebylo přijato, dodatek č. 1 nebyl zastupitelstvem schválen. Vymezení tohoto pozemku tedy zůstane stejné jako v platném znění územního plánu.

[3.] Dodatek č. 1 nebyl zastupitelstvem schválen. Podmínka v tabulce č. 1 pro plochu ZRN8 je v souladu s předmětem smlouvy o zajišťování veřejné infrastruktury. Návrh pěší prostupnosti odpovídá řešení ve stávajícím územním plánu. Návrh změny jej přejímá a upřesňuje. S prostupností daného území se počítá i nadále.

[4.] Navrhovaná podmínka sice není vyžadována stavebním zákonem, ale řešení odpadních vod je nutné řešit dle celostátního nástroje Politiky územního rozvoje České republiky. Tento nástroj pro obec Mukařov ale i spoustu dalších začleňuje do specifické oblasti SOB9 tj. specifické oblasti ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tuto specifickou oblast přejímá i nadřazená dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Územní plán musí respektovat nadřazenou politiku i dokumentaci a řídit se úkoly pro územní plánování. Jedním z nástrojů jak řešit problém sucha je využívat šedé vody produkované bytovými objekty v zastavěném území. Tímto se zpřesňují a doplňují požadavky na zadržení vody v území. Regulativ vyplývá z nadřazené dokumentace.

[5.] Charakterem území Žernovky je známé, že u rodinných domů je převažující sedlová nebo valbová střecha. Území vychází z venkovské zástavby. K tomuto charakteru jsou ve změně č. 4 nastavovány prvky regulačního plánu, které by tento charakter mohli dále podpořit a území Žernovky v tomto směru více stabilizovat. Možnostmi samoprávy obce je možné nastavit vhodné požadavky na ráz objektů, které by mohli více odpovídat podmínkám dané lokality. Pokud některé stavby, které byly povoleny za platné dokumentace a nesplňují požadovaný charakter obce, nejsou ospravedlněním pro další budoucí stavby, který by charakter Žernovky mohli rovněž dále narušovat. Změnou územního plánu se tyto jevy budou trochu omezovat.

[6.] Návrh změny č. 4 je zpracován v souladu se zadáním a podkladů ze zprávy o uplatňování. Jelikož se nemění základní koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury nebo koncepce uspořádání krajiny

ale pouze se zpřesňuje nebo doplňuje koncepce, není nutné projednávat nový územní plán. Změna územního plánu respektuje nový stavební zákon, který změnil zásadní nároky na řešení území. Nový stavební zákon také vyžaduje jednotný standard územních plánů, u kterého je nutná komplexní změna rozlišení ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického vyjádření. Požadavky rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití jsou odlišné od přechodí úpravy předešlého stavebního zákona a proto nelze převzít všechny specifické podmínky z platného územního plánu. Vzhledem k tomu, že výše uvedené požadavky nové legislativy jsou tak zásadní je tato změna projednávána v celkovém znění navrhovaných změn.

[7.] Pozemek parc. č. 595/13 je stále zařazen do zastavitelné plochy „BV“. Vzhledem ke změně Zákona č. 289/1995 Sb. Zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) je k pozemku vztaženo menší ochranné pásmo lesa na 30 m od okraje lesa. V těchto pásmech rozhoduje orgán státní správy lesů o podmínkách chránící zájmy ochrany lesa. Po konzultaci s dotčeným orgánem státní správy lesů byla upravena podmínka zákazu nadzemních staveb v tomto ochranném pásmu. To se týká zvláště pozemku parc. č. 595/13, který by byl touto podmínkou zkrácen o možnost výstavby. S ohledem na vydané stanovisko Lesů České republiky s.p. se podmínka zákazu nadzemních staveb zmírnila a bude na tomto pozemku možné umístit stavbu pro bydlení, která byla projednána s Lesy ČR s.p.

Záznam č. 12		Vymezení dotčeného území
	Moravcová Lucie Mgr., Kutnohorská 430, 25162 Mukařov	pozemky parc. č. 782/6, st. 429, st. 919 a st. 920
č. ev. MěÚ	165664/2025	
Dodáno dne:	06. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

Navržené regulativy pro plochu SU v území Z.MUK5 (zastavěná plocha až 300 m², výška objektu 10,5 m resp. 9 m k atice, až 6 bytových jednotek na objekt, odstupová vzdálenost pouze 1,2 m od hranice pozemku, zrušení regulativu podlažnosti) představují **zásadní hrozbu negativních dopadů na kvalitu života obyvatel** sousedních pozemků, zejména z důvodu:

- **nadměrného zastínění a imisí pohledem** do zahrad a obytných místností stávajících rodinných domů (nizkopodlažní zástavba),
- **nesouladu s charakterem okolní zástavby**, která je tvořena výhradně rodinnými domy o max. 1 NP a podkroví,
- **nárůstu dopravní zátěže** a negativního vlivu komerčních aktivit na klidové zóny bydlení.
- **v ploše Z.MUK5** (19.836 m²) by bylo možno postavit **7 objektů o zast. pl. 300 m², se 3 NP**, kde by bylo možno realizovat např. **1. NP komerční prostory, 2. NP ateliéry jako nebytové prostory, 3. NP 6 bytů**.

Navrhují proto následující úpravy regulace plochy Z.MUK5:

1. **Část plochy Z.MUK5** vymezené ve stávajícím platném ÚP jako **SM 12 přesunout do ploch BI**.
2. **Zvýšení minimální odstupové vzdálenosti objektů** od hranic pozemků se stávající zástavbou na **min. 5 metrů**, ideálně **7 m**.
3. **Zřízení pásma zeleně – smíšené krajinné všeobecné (MU)** příp. přírodní všeobecné (NU) pruh o min. **šířce 10 metrů** od hranice stávající obytné zástavby vymezené ve stávajícím platném ÚP jako plocha SV (vpravo od Z.MUK.5), s výsadbou **stromové aleje (min. výška při výsadbě 3 m)** ke snížení dopadů zastínění a zajištění soukromí.
4. **Stanovení max. podlažnosti: 2 nadzemní podlaží** (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou) a zároveň **snížení výšky zástavby** v dotčené ploše na max. **8,0 m celková výška** od průměrné/nejnižší hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu.
5. **Zákaz balkonů a teras** v 2. NP směrem do obytných zahrad sousedních pozemků.
6. **Snížení max. počtu bytových jednotek na 4**, popř. změnu textace na 6 jednotek v objektu.

Odůvodnění:

K bodu 1/ Tato navrhovaná změna je v souladu s principem vymezení ploch SU podél Kutnohorské ul., kdy první řada objektů je zařazena v plochách SU, další řada dále od silnice je zařazena v plochách BI.

K bodu 2/ Tento požadavek je v souladu s § 20 bod 4 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, kde je stanoveno, že se stavba navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností **stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou**, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží.

K bodu 3/ Navrhovaný pás zeleně s výsadbou stromové aleje slouží **ke snížení dopadů zastínění** výstavbou budoucích objektů, **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 4/ Stanovení max. podlažnosti a snížení výšky zástavby v dotčené ploše je v souladu s navrhovaným územním plánem, zejména s požadavkem stanoveným v bodě c.5 bod 3 (viz textová část str. 9), kde je stanoveno, že **novostavby objektů většího měřítka musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby** a taková stavba **musí být vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb**. Požadavek je dále v souladu s požadavky pro **prostorové uspořádání ploch SU** -smíšené obytné všeobecné (viz textová část str. 30), kde v bodě d) 1 je uvedeno, že nová zástavba musí respektovat charakter a **vzhled okolní zástavby a její měřítko**.

Dále je potřeba vzít v úvahu svažitost vymezeného území, kde diagonální výškové rozdíly činí 5 m (**výškový profil 422-427 m.n.m.**). Území Z.MUK5 je svažitě, trychtýřovitého tvaru, se sklonem k nejnižšímu bodu u hrany pozemku p. č. 782/6 (pozemek v mém vlastnictví). V tomto místě dochází k valení vody ze stávajících polí (území Z.MUK5) dále na můj pozemek. Z důvodu výškových rozdílů by bylo vhodné stanovit max. výšku objektů **od nejnižší hladiny** upraveného terénu.

K bodu 5/ Zákaz balkonů a teras v 2. NP je uveden **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 6/ **Snížení počtu bytových jednotek** je **v souladu s charakterem území**. V plochách SU jsou zakázány bytové domy, přesto je v návrhu akceptována bloková výstavba s 6 bytovými jednotkami. Poukážu na ÚP jiných obcí, kde je dovoleno stavět bytové domy s max. 4 byty. Obec Mukařov má vesnický charakter, bytové domy sem nepatří, jak je uvedeno i v ÚP. Stejně tak není vhodné umísťovat blokové objekty o výšce 9 m resp. 10,5 m o zast. pl. až 300 m². Při navrhovaném **zrušení regulativů podlažnosti u všech ploch**, může být budoucí zástavba nemilým překvapením.

Vzhledem k tomu, že plánovací smlouva je uzavírána na úrovni zastupitelstva bez účasti veřejnosti, následně je podávána žádost o stavební povolení a až poté se dotčení vlastníci okolních pozemků mohou vyjadřovat k navrhované stavbě, je vhodné tyto regulativy vložit již do ÚP, aby všichni zúčastnění měli právní jistotu k ochraně svých zájmů.

Záznam č. 13		Vymezení dotčeného území
	Volek Ondřej, Olbramovická 701/13, 14200 Praha - Kamýk	pozemky parc. č. 782/25 a st. 834 v k.ú. Mukařov u Říčan
č. ev. MěÚ	169123/2025	
Dodáno dne:	10. 06. 2025	
Obsah		
Text a odůvodnění:		

Navržené regulativy pro plochu SU v území Z.MUK5 (zastavěná plocha až 300 m², výška objektu 10,5 m resp. 9 m k atice, až 6 bytových jednotek na objekt, odstupová vzdálenost pouze 1,2 m od hranice pozemku, zrušení regulativu podlažnosti) představují **zásadní hrozbu negativních dopadů na kvalitu života obyvatel** sousedních pozemků, zejména z důvodu:

- **nadměrného zastínění a imisí pohledem** do zahrad a obytných místností stávajících rodinných domů (nizkopodlažní zástavba),
- **nesouladu s charakterem okolní zástavby**, která je tvořena výhradně rodinnými domy o max. 1 NP a podkroví,
- **nárůstu dopravní zátěže** a negativního vlivu komerčních aktivit na klidové zóny bydlení.
- **v ploše Z.MUK5** (19.836 m²) by bylo možno postavit **7 objektů o zast. pl. 300 m², se 3 NP**, kde by bylo možno realizovat např. **1.NP komerční prostory, 2. NP ateliéry jako nebytové prostory, 3. NP 6 bytů**.

Navrhují proto následující úpravy regulace plochy Z.MUK5:

1. **Část plochy Z.MUK5** vymezené ve stávajícím platném ÚP jako **SM 12 přesunout do ploch BI**.
2. **Zvýšení minimální odstupové vzdálenosti objektů** od hranic pozemků se stávající zástavbou na **min. 5 metrů**, ideálně **7 m**.
3. **Zřízení pásma zeleně – smíšené krajinné všeobecné (MU)** příp. přírodní všeobecné (NU) pruh o min. **šířce 10 metrů** od hranice stávající obytné zástavby vymezené ve stávajícím platném ÚP jako plocha SV (vpravo od Z.MUK.5), s výsadbou **stromové aleje (min. výška při výsadbě 3 m)** ke snížení dopadů zastínění a zajištění soukromí.
4. **Stanovení max. podlažnosti: 2 nadzemní podlaží** (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou) a zároveň **snížení výšky zástavby** v dotčené ploše na max. **8,0 m celková výška** od průměrné/nejnižší hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu.
5. **Zákaz balkonů a teras** v 2. NP směrem do obytných zahrad sousedních pozemků.
6. **Snížení max. počtu bytových jednotek na 4**, popř. změnu textace na 6 jednotek v objektu.

Odůvodnění:

K bodu 1/ Tato navrhovaná změna je v souladu s principem vymezení ploch SU podél Kutnohorské ul., kdy první řada objektů je zařazena v plochách SU, další řada dále od silnice je zařazena v plochách BI.

K bodu 2/ Tento požadavek je v souladu s § 20 bod 4 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, kde je stanoveno, že se stavba navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností **stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou**, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží.

K bodu 3/ Navrhovaný pás zeleně s výsadbou stromové aleje slouží **ke snížení dopadů zastínění** výstavbou budoucích objektů, **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 4/ Stanovení max. podlažnosti a snížení výšky zástavby v dotčené ploše je v souladu s navrhovaným územním plánem, zejména s požadavkem stanoveným v bodě c.5 bod 3 (viz textová část str. 9), kde je stanoveno, že **novostavby objektů většího měřítka musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby** a taková stavba **musí být vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb**. Požadavek je dále v souladu s požadavky pro **prostorové uspořádání ploch SU** -smíšené obytné všeobecné (viz textová část str. 30), kde v bodě d) 1 je uvedeno, že nová zástavba musí respektovat charakter a **vzhled okolní zástavby a její měřítko**.

Dále je potřeba vzít v úvahu svažitost vymezeného území, kde diagonální výškové rozdíly činí 5 m (**výškový profil 422-427 m.n.m.**). Území Z.MUK5 je svažité, trychtýřovitého tvaru, se sklonem k nejnižšímu bodu u hrany pozemku p. č. 782/6. V tomto místě dochází k valení vody ze stávajících polí (území Z.MUK5) dále na pozemek p. č. 782/6. Z důvodu výškových rozdílů by bylo vhodné stanovit max. výšku objektů **od nejnižší hladiny** upraveného terénu.

K bodu 5/ Zákaz balkonů a teras v 2. NP je uveden **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 6/ **Snížení počtu bytových jednotek** je **v souladu s charakterem území**. V plochách SU jsou zakázány bytové domy, přesto je v návrhu akceptována bloková výstavba s 6 bytovými jednotkami. Poukážu na ÚP jiných obcí, kde je

dovoleno stavět bytové domy s max. 4 byty. Obec Mukařov má vesnický charakter, bytové domy sem nepatří, jak je uvedeno i v ÚP. Stejně tak není vhodné umisťovat blokové objekty o výšce 9 m resp. 10,5 m o zast. pl. až 300 m². Při navrhovaném **zrušení regulativů podlažnosti u všech ploch**, může být budoucí zástavba nemilým překvapením.

Vzhledem k tomu, že plánovací smlouva je uzavírána na úrovni zastupitelstva bez účasti veřejnosti, následně je podávána žádost o stavební povolení a až poté se dotčení vlastníci okolních pozemků mohou vyjadřovat k navrhované stavbě, je vhodné tyto regulativy vložit již do ÚP, aby všichni zúčastnění měli právní jistotu k ochraně svých zájmů.

Záznam č. 14		Vymezení dotčeného území
	SJ Rašovec Václav a Rašovcová Milada, Na moklině 339, 25162 Mukařov	pozemky parc. č. 782/27 a st. 822 v k.ú. Mukařov u Řičan
č. ev. MěÚ	165665/2025	
Dodáno dne:	06. 06. 2025	
Obsah		

Text a odůvodnění:

Navržené regulativy pro plochu SU v území Z.MUK5 (zastavěná plocha až 300 m², výška objektu 10,5 m resp. 9 m k atice, až 6 bytových jednotek na objekt, odstupová vzdálenost pouze 1,2 m od hranice pozemku, zrušení regulativu podlažnosti) představují **zásadní hrozbu negativních dopadů na kvalitu života obyvatel** sousedních pozemků, zejména z důvodu:

- **nadměrného zastínění a imisí pohledem** do zahrad a obytných místností stávajících rodinných domů (nizkopodlažní zástavba),
- **nesouladu s charakterem okolní zástavby**, která je tvořena výhradně rodinnými domy o max. 1 NP a podkroví,
- **nárůstu dopravní zátěže** a negativního vlivu komerčních aktivit na klidové zóny bydlení.
- **v ploše Z.MUK5** (19.836 m²) by bylo možno postavit **7 objektů o zast. pl. 300 m², se 3 NP**, kde by bylo možno realizovat např. **1.NP komerční prostory, 2. NP ateliéry jako nebytové prostory, 3. NP 6 bytů**.

Navrhují proto následující úpravy regulace plochy Z.MUK5:

1. **Část plochy Z.MUK5** vymezené ve stávajícím platném ÚP jako **SM 12 přesunout do ploch BI**.
2. **Zvýšení minimální odstupové vzdálenosti objektů** od hranic pozemků se stávající zástavbou na **min. 5 metrů**, ideálně **7 m**.
3. **Zřízení pásma zeleně – smíšené krajinné všeobecné (MU)** příp. přírodní všeobecné (NU) pruh o min. **šířce 10 metrů** od hranice stávající obytné zástavby vymezené ve stávajícím platném ÚP jako plocha SV (vpravo od Z.MUK.5), s výsadbou **stromové aleje (min. výška při výsadbě 3 m)** ke snížení dopadů zastínění a zajištění soukromí.
4. **Stanovení max. podlažnosti: 2 nadzemní podlaží** (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou) a zároveň **snížení výšky zástavby** v dotčené ploše na max. **8,0 m celková výška** od průměrné/nejnižší hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu.
5. **Zákaz balkonů a teras** v 2. NP směrem do obytných zahrad sousedních pozemků.
6. **Snížení max. počtu bytových jednotek na 4**, popř. změnu textace na 6 jednotek v objektu.

Odůvodnění:

K bodu 1/ Tato navrhovaná změna je v souladu s principem vymezení ploch SU podél Kutnohorské ul., kdy první řada

objektů je zařazena v plochách SU, další řada dále od silnice je zařazena v plochách BI.

K bodu 2/ Tento požadavek je v souladu s § 20 bod 4 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, kde je stanoveno, že se stavba navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností **stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou**, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží.

K bodu 3/ Navrhovaný pás zeleně s výsadbou stromové aleje slouží **ke snížení dopadů zastínění** výstavbou budoucích objektů, **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 4/ Stanovení max. podlažnosti a snížení výšky zástavby v dotčené ploše je v souladu s navrhovaným územním plánem, zejména s požadavkem stanoveným v bodě c.5 bod 3 (viz textová část str. 9), kde je stanoveno, že **novostavby objektů většího měřítka musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby** a taková stavba **musí být vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb**. Požadavek je dále v souladu s požadavky pro **prostorové uspořádání ploch SU** -smíšené obytné všeobecné (viz textová část str. 30), kde v bodě d) 1 je uvedeno, že nová zástavba musí respektovat charakter a **vzhled okolní zástavby a její měřítko**.

Dále je potřeba vzít v úvahu svažítost vymezeného území, kde diagonální výškové rozdíly činí 5 m (**výškový profil 422-427 m.n.m.**). Území Z.MUK5 je svažité, trychtýřovitého tvaru, se sklonem k nejnižšímu bodu u hrany pozemku p. č. 782/6. V tomto místě dochází k valení vody ze stávajících polí (území Z.MUK5) dále na pozemek. Z důvodu výškových rozdílů by bylo vhodné stanovit max. výšku objektů **od nejnižší hladiny** upraveného terénu.

K bodu 5/ Zákaz balkonů a teras v 2. NP je uveden **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 6/ **Snížení počtu bytových jednotek** je **v souladu s charakterem území**. V plochách SU jsou zakázány bytové domy, přesto je v návrhu akceptována bloková výstavba s 6 bytovými jednotkami. Poukážu na ÚP jiných obcí, kde je dovoleno stavět bytové domy s max. 4 byty. Obec Mukařov má vesnický charakter, bytové domy sem nepatří, jak je uvedeno i v ÚP. Stejně tak není vhodné umisťovat blokové objekty o výšce 9 m resp. 10,5 m o zast. pl. až 300 m². Při navrhovaném **zrušení regulativů podlažnosti u všech ploch**, může být budoucí zástavba nemilým překvapením.

Vzhledem k tomu, že plánovací smlouva je uzavírána na úrovni zastupitelstva bez účasti veřejnosti, následně je podávána žádost o stavební povolení a až poté se dotčení vlastníci okolních pozemků mohou vyjadřovat k navrhované stavbě, je vhodné tyto regulativy vložit již do ÚP, aby všichni zúčastnění měli právní jistotu k ochraně svých zájmů.

Záznam č. 15		Vymezení dotčeného území
	Rutar Oldřich, Bratislavská 1487/5, 10200 Praha - Hostivař	pozemky parc. č. 782/25 a st. 834 v k.ú. Mukařov u Řičan
č. ev. MěÚ	173022/2025	
Dodáno dne:	12. 06. 2025	
Obsah		
Text a odůvodnění:		

Navržené regulativy pro plochu SU v území Z.MUK5 (zastavěná plocha až 300 m², výška objektu 10,5 m resp. 9 m k atice, až 6 bytových jednotek na objekt, odstupová vzdálenost pouze 1,2 m od hranice pozemku, zrušení regulativu podlažnosti) představují **zásadní hrozbu negativních dopadů na kvalitu života obyvatel** sousedních pozemků, zejména z důvodu:

- **nadměrného zastínění a imisí pohledem** do zahrad a obytných místností stávajících rodinných domů (nizkopodlažní zástavba),
- **nesouladu s charakterem okolní zástavby**, která je tvořena výhradně rodinnými domy o max. 1 NP a podkroví,
- **nárůstu dopravní zátěže** a negativního vlivu komerčních aktivit na klidové zóny bydlení.
- **v ploše Z.MUK5** (19.836 m²) by bylo možno postavit **7 objektů o zast. pl. 300 m², se 3 NP**, kde by bylo možno realizovat např. **1.NP komerční prostory, 2. NP ateliéry jako nebytové prostory, 3. NP 6 bytů**.

Navrhují proto následující úpravy regulace plochy Z.MUK5:

1. **Část plochy Z.MUK5** vymezené ve stávajícím platném ÚP jako **SM 12 přesunout do ploch BI**.
2. **Zvýšení minimální odstupové vzdálenosti objektů** od hranic pozemků se stávající zástavbou na **min. 5 metrů**, ideálně **7 m**.
3. **Zřízení pásma zeleně – smíšené krajinné všeobecné (MU)** příp. přírodní všeobecné (NU) pruh o min. **šířce 10 metrů** od hranice stávající obytné zástavby vymezené ve stávajícím platném ÚP jako plocha SV (vpravo od Z.MUK.5), s výsadbou **stromové aleje (min. výška při výsadbě 3 m)** ke snížení dopadů zastínění a zajištění soukromí.
4. **Stanovení max. podlažnosti: 2 nadzemní podlaží** (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou) a zároveň **snížení výšky zástavby** v dotčené ploše na max. **8,0 m celková výška** od průměrné/nejnižší hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu.
5. **Zákaz balkonů a teras** v 2. NP směrem do obytných zahrad sousedních pozemků.
6. **Snížení max. počtu bytových jednotek na 4**, popř. změnu textace na 6 jednotek v objektu.

Odůvodnění:

K bodu 1/ Tato navrhovaná změna je v souladu s principem vymezení ploch SU podél Kutnohorské ul., kdy první řada objektů je zařazena v plochách SU, další řada dále od silnice je zařazena v plochách BI.

K bodu 2/ Tento požadavek je v souladu s § 20 bod 4 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, kde je stanoveno, že se stavba navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností **stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou**, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží.

K bodu 3/ Navrhovaný pás zeleně s výsadbou stromové aleje slouží **ke snížení dopadů zastínění** výstavbou budoucích objektů, **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 4/ Stanovení max. podlažnosti a snížení výšky zástavby v dotčené ploše je v souladu s navrhovaným územním plánem, zejména s požadavkem stanoveným v bodě c.5 bod 3 (viz textová část str. 9), kde je stanoveno, že **novostavby objektů většího měřítka musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby** a taková stavba **musí být vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb**. Požadavek je dále v souladu s požadavky pro **prostorové uspořádání ploch SU** -smíšené obytné všeobecné (viz textová část str. 30), kde v bodě d) 1 je uvedeno, že nová zástavba musí respektovat charakter a **vzhled okolní zástavby a její měřítko**.

Dále je potřeba vzít v úvahu svažitost vymezeného území, kde diagonální výškové rozdíly činí 5 m (**výškový profil 422-427 m.n.m.**). Území Z.MUK5 je svažité, trychtýřovitého tvaru, se sklonem k nejnižšímu bodu u hrany pozemku p. č. 782/6. V tomto místě dochází k valení vody ze stávajících polí (území Z.MUK5) dále na pozemek p. č. 782/6. Z důvodu výškových rozdílů by bylo vhodné stanovit max. výšku objektů **od nejnižší hladiny** upraveného terénu.

K bodu 5/ Zákaz balkonů a teras v 2. NP je uveden **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 6/ **Snížení počtu bytových jednotek** je **v souladu s charakterem území**. V plochách SU jsou zakázány bytové domy, přesto je v návrhu akceptována bloková výstavba s 6 bytovými jednotkami. Poukážu na ÚP jiných obcí, kde je

dovoleno stavět bytové domy s max. 4 byty. Obec Mukařov má vesnický charakter, bytové domy sem nepatří, jak je uvedeno i v ÚP. Stejně tak není vhodné umísťovat blokové objekty o výšce 9 m resp. 10,5 m o zast. pl. až 300 m². Při navrhovaném **zrušení regulativů podlažnosti u všech ploch**, může být budoucí zástavba nemilým překvapením.

Vzhledem k tomu, že plánovací smlouva je uzavírána na úrovni zastupitelstva bez účasti veřejnosti, následně je podávána žádost o stavební povolení a až poté se dotčení vlastníci okolních pozemků mohou vyjadřovat k navrhované stavbě, je vhodné tyto regulativy vložit již do ÚP, aby všichni zúčastnění měli právní jistotu k ochraně svých zájmů.

Záznam č. 16		Vymezení dotčeného území
	Keher Ivana Mgr., Na moklině 425, 25162 Mukařov	pozemky parc. č. 782/50 a st. 1012 v k.ú. Mukařov u Řičan
č. ev. MěÚ	173963/2025 a 177096/2025 (osobně po lhůtě)	
Dodáno dne:	12. 06. 2025 (osobně 16. 06. 2025)	
Obsah		

Text a odůvodnění:

Navržené regulativy pro plochu SU v území Z.MUK5 (zastavěná plocha až 300 m², výška objektu 10,5 m resp. 9 m k atice, až 6 bytových jednotek na objekt, odstupová vzdálenost pouze 1,2 m od hranice pozemku, zrušení regulativu podlažnosti) představují **zásadní hrozbu negativních dopadů na kvalitu života obyvatel** sousedních pozemků, zejména z důvodu:

- **nadměrného zastínění a imisí pohledem** do zahrad a obytných místností stávajících rodinných domů (nizkopodlažní zástavba),
- **nesouladu s charakterem okolní zástavby**, která je tvořena výhradně rodinnými domy o max. 1 NP a podkroví,
- **nárůstu dopravní zátěže** a negativního vlivu komerčních aktivit na klidové zóny bydlení.
- **v ploše Z.MUK5** (19.836 m²) by bylo možno postavit **7 objektů o zast. pl. 300 m², se 3 NP**, kde by bylo možno realizovat např. **1.NP komerční prostory, 2. NP ateliéry jako nebytové prostory, 3. NP 6 bytů**.

Navrhují proto následující úpravy regulace plochy Z.MUK5:

1. **Část plochy Z.MUK5** vymezené ve stávajícím platném ÚP jako **SM 12 přesunout do ploch BI**.
2. **Zvýšení minimální odstupové vzdálenosti objektů** od hranic pozemků se stávající zástavbou na **min. 5 metrů**, ideálně **7 m**.
3. **Zřízení pásma zeleně – smíšené krajinné všeobecné (MU)** příp. přírodní všeobecné (NU) pruh o min. **šířce 10 metrů** od hranice stávající obytné zástavby vymezené ve stávajícím platném ÚP jako plocha SV (vpravo od Z.MUK.5), s výsadbou **stromové aleje (min. výška při výsadbě 3 m)** ke snížení dopadů zastínění a zajištění soukromí.
4. **Stanovení max. podlažnosti: 2 nadzemní podlaží** (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou) a zároveň **snížení výšky zástavby** v dotčené ploše na max. **8,0 m celková výška** od průměrné/nejnižší hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu.
5. **Zákaz balkonů a teras** v 2. NP směrem do obytných zahrad sousedních pozemků.
6. **Snížení max. počtu bytových jednotek na 4**, popř. změnu textace na 6 jednotek v objektu.

Odůvodnění:

K bodu 1/ Tato navrhovaná změna je v souladu s principem vymezení ploch SU podél Kutnohorské ul., kdy první řada objektů je zařazena v plochách SU, další řada dále od silnice je zařazena v plochách BI.

K bodu 2/ Tento požadavek je v souladu s § 20 bod 4 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, kde je stanoveno, že se stavba navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností **stávající budovy**

ovlivněné navrhovanou stavbou, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží.

K bodu 3/ Navrhovaný pás zeleně s výsadbou stromové aleje slouží **ke snížení dopadů zastínění** výstavbou budoucích objektů, **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 4/ Stanovení max. podlažnosti a snížení výšky zástavby v dotčené ploše je v souladu s navrhovaným územním plánem, zejména s požadavkem stanoveným v bodě c.5 bod 3 (viz textová část str. 9), kde je stanoveno, že **novostavby objektů většího měřítka musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby** a taková stavba **musí být vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb**. Požadavek je dále v souladu s požadavky pro **prostorové uspořádání ploch SU** -smíšené obytné všeobecné (viz textová část str. 30), kde v bodě d) 1 je uvedeno, že nová zástavba musí respektovat charakter a **vzhled okolní zástavby a její měřítko**.

Dále je potřeba vzít v úvahu svažítost vymezeného území, kde diagonální výškové rozdíly činí 5 m (**výškový profil 422-427 m.n.m.**). Území Z.MUK5 je svažité, trychtýřovitého tvaru, se sklonem k nejnižšímu bodu u hrany pozemku p. č. 782/6. V tomto místě dochází k valení vody ze stávajících polí (území Z.MUK5) dále na pozemek p. č. 782/6. Z důvodu výškových rozdílů by bylo vhodné stanovit max. výšku objektů **od nejnižší hladiny** upraveného terénu.

K bodu 5/ Zákaz balkonů a teras v 2. NP je uveden **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 6/ **Snížení počtu bytových jednotek** je **v souladu s charakterem území**. V plochách SU jsou zakázány bytové domy, přesto je v návrhu akceptována bloková výstavba s 6 bytovými jednotkami. Poukážu na ÚP jiných obcí, kde je dovoleno stavět bytové domy s max. 4 byty. Obec Mukařov má vesnický charakter, bytové domy sem nepatří, jak je uvedeno i v ÚP. Stejně tak není vhodné umisťovat blokové objekty o výšce 9 m resp. 10,5 m o zast. pl. až 300 m². Při navrhovaném **zrušení regulativů podlažnosti u všech ploch**, může být budoucí zástavba nemilým překvapením.

Vzhledem k tomu, že plánovací smlouva je uzavírána na úrovni zastupitelstva bez účasti veřejnosti, následně je podávána žádost o stavební povolení a až poté se dotčení vlastníci okolních pozemků mohou vyjadřovat k navrhované stavbě, je vhodné tyto regulativy vložit již do ÚP, aby všichni zúčastnění měli právní jistotu k ochraně svých zájmů.

Záznam č. 17		Vymezení dotčeného území
	Keher Ivana Mgr., Na moklině 425, 25162 Mukařov	pozemky parc. č. 782/50 a st. 1012 v k.ú. Mukařov u Řičan
č. ev. MěÚ	173965/2025 a 177098/2025 (osobně po lhůtě)	
Dodáno dne:	12. 06. 2025 (osobně 16. 06. 2025)	
Obsah		

Text a odůvodnění:

Navržené regulativy pro plochu SU v území Z.MUK5 (zastavěná plocha až 300 m², výška objektu 10,5 m resp. 9 m k atice, až 6 bytových jednotek na objekt, odstupová vzdálenost pouze 1,2 m od hranice pozemku, zrušení regulativu podlažnosti) představují **zásadní hrozbu negativních dopadů na kvalitu života obyvatel** sousedních pozemků, zejména z důvodu:

- **nadměrného zastínění a imisí pohledem** do zahrad a obytných místností stávajících rodinných domů (nizkopodlažní zástavba),
- **nesouladu s charakterem okolní zástavby**, která je tvořena výhradně rodinnými domy o max. 1 NP a podkroví,
- **nárůstu dopravní zátěže** a negativního vlivu komerčních aktivit na klidové zóny bydlení.
- **v ploše Z.MUK5** (19.836 m²) by bylo možno postavit **7 objektů o zast. pl. 300 m², se 3 NP**, kde by bylo možno realizovat např. **1.NP komerční prostory, 2. NP ateliéry jako nebytové prostory, 3. NP 6 bytů**.

Navrhuji proto následující úpravy regulace plochy Z.MUK5:

1. **Část plochy Z.MUK5** vymezené ve stávajícím platném ÚP jako **SM 12 přesunout do ploch BI**.
2. **Zvýšení minimální odstupové vzdálenosti objektů** od hranic pozemků se stávající zástavbou na **min. 5 metrů**, ideálně **7 m**.
3. **Zřízení pásma zeleně – smíšené krajinné všeobecné (MU)** příp. přírodní všeobecné (NU) pruh o min. **šířce 10 metrů** od hranice stávající obytné zástavby vymezené ve stávajícím platném ÚP jako plocha SV (vpravo od Z.MUK.5), s výsadbou **stromové aleje (min. výška při výsadbě 3 m)** ke snížení dopadů zastínění a zajištění soukromí.
4. **Stanovení max. podlažnosti: 2 nadzemní podlaží** (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou) a zároveň **snížení výšky zástavby** v dotčené ploše na max. **8,0 m celková výška** od průměrné/nejnižší hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu.
5. **Zákaz balkonů a teras** v 2. NP směrem do obytných zahrad sousedních pozemků.
6. **Snížení max. počtu bytových jednotek na 4**, popř. změnu textace na 6 jednotek v objektu.

Odůvodnění:

K bodu 1/ Tato navrhovaná změna je v souladu s principem vymezení ploch SU podél Kutnohorské ul., kdy první řada objektů je zařazena v plochách SU, další řada dále od silnice je zařazena v plochách BI.

K bodu 2/ Tento požadavek je v souladu s § 20 bod 4 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, kde je stanoveno, že se stavba navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností **stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou**, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží.

K bodu 3/ Navrhovaný pás zeleně s výsadbou stromové aleje slouží **ke snížení dopadů zastínění** výstavbou budoucích objektů, **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 4/ Stanovení max. podlažnosti a snížení výšky zástavby v dotčené ploše je v souladu s navrhovaným územním plánem, zejména s požadavkem stanoveným v bodě c.5 bod 3 (viz textová část str. 9), kde je stanoveno, že **novostavby objektů většího měřítka musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby** a taková stavba **musí být vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb**. Požadavek je dále v souladu s požadavky pro **prostorové uspořádání ploch SU -smíšené obytné všeobecné** (viz textová část str. 30), kde v bodě d) 1 je uvedeno, že nová zástavba musí respektovat charakter a **vzhled okolní zástavby a její měřítko**.

Dále je potřeba vzít v úvahu svažitost vymezeného území, kde diagonální výškové rozdíly činí 5 m (**výškový profil 422-427 m.n.m.**). Území Z.MUK5 je svažité, trychtýřovitého tvaru, se sklonem k nejnižšímu bodu u hrany pozemku p. č. 782/6. V tomto místě dochází k valení vody ze stávajících polí (území Z.MUK5) dále na pozemek p. č. 782/6. Z důvodu výškových rozdílů by bylo vhodné stanovit max. výšku objektů **od nejnižší hladiny upraveného terénu**.

K bodu 5/ Zákaz balkonů a teras v 2. NP je uveden **k zajištění soukromí a eliminaci imisí pohledem**.

K bodu 6/ **Snížení počtu bytových jednotek** je **v souladu s charakterem území**. V plochách SU jsou zakázány bytové domy, přesto je v návrhu akceptována bloková výstavba s 6 bytovými jednotkami. Poukážu na ÚP jiných obcí, kde je dovoleno stavět bytové domy s max. 4 byty. Obec Mukařov má vesnický charakter, bytové domy sem nepatří, jak je uvedeno i v ÚP. Stejně tak není vhodné umísťovat blokové objekty o výšce 9 m resp. 10,5 m o zast. pl. až 300 m². Při navrhovaném **zrušení regulativů podlažnosti u všech ploch**, může být budoucí zástavba nemilým překvapením.

Vzhledem k tomu, že plánovací smlouva je uzavírána na úrovni zastupitelstva bez účasti veřejnosti, následně je podávána žádost o stavební povolení a až poté se dotčení vlastníci okolních pozemků mohou vyjadřovat k navrhované stavbě, je vhodné tyto regulativy vložit již do ÚP, aby všichni zúčastnění měli právní jistotu k ochraně svých zájmů.

Věcně související záznamy č. 12, 13, 14, 15, 16 a 17 jsou vyhodnoceny společně.

Vyhodnocení záznamu č. 12, 13, 14, 15, 16 a 17: částečně se vyhovuje

Odůvodnění:

Návrh pro lokalitu Z.MUK5 vychází z podmínek platného územního plánu. Pro danou lokalitu byly zvolena úprava pro možnosti výstavby objektů výrobních a skladovacích a to až do velikosti, vzhledem k charakteru obce až nadstandardních 700 m² zastavěné plochy objektu. Maximální výška objektů může dosahovat až 11 metrů v požadovaných tvarovaných střeších.

Vzhledem k tomu, že platná úprava územního plánu vychází z takto nadstandardních kapacit, je nutné vycházet z určité kontinuity územního plánování. Není možné plně vyloučit povahu daných ploch a zásadně revidovat možné podmínky daných ploch. Dané vymezení plochy stejně způsobí další nárůst dopravní zátěže, zastínění a podobně na klidovou zónu bydlení. V rámci tohoto vymezení se měli uplatňovat připomínky již při projednávání nového územního plánu.

V rámci možností úpravy územního plánu byla lokalita Z.MUK5 rozčleněna na dvě lokality, která vhodněji navazuje na předešlou úpravu územního plánu. Severní část lokality byla vymezena plochou „BI bydlení individuální“, která odpovídá předešlé úpravě plochy „SM – smíšené obytné městské“. V této části se se převážně uvažovalo o vymezení plochy pro rodinné domy. Nová úprava je v tomto více vyhovující. Jižní část zůstává pro smíšené využití.

K bodům požadované úpravy:

1. Bodu se vyhovělo a část plochy Z.MUK5 byla zařazena do plochy „BI.“ K tomu byla vymezena oddělovací plocha „ZZ – zeleně zahradní a sadové“, která zajistí vhodnou odstupnou vzdálenost obydlí.
2. Nestanovuje se podmínka pro minimální odstupovou vzdálenost. Případné stavby v lokalitě se již musejí navrhnout tak aby samy nezpůsobovali nezákonný způsob stínění na okolní obytné stavby. Požadavky na stínění budoucích staveb budou posuzovány v rámci stavebních povolení. Minimální odstupové vzdálenosti již nejsou stanoveny a posuzují se individuálně dle charakteru podmínek v území.
3. Částečně se vyhovuje. Ochranné pásmo bylo vymezeno k navazující zástavbě bydlení stabilizovaného území ploch BI, dříve SM a SV.
4. Výškové omezení vychází z podmínek platného územního plánu a jsou upřesněny k charakteru obce. Další snižování parametrů nebude vyhověno. Platná výška v územním plánu je do 11 m šikmých střeších. Úprava je k 10,5 hřebene střechy.
5. Obdobně lze tuto připomínku odůvodnit jako v bodě č. 2. Nároky na stínění se budou prověřovat ke konkrétnímu návrhu staveb. Podrobnost o zákazu balkónů je přílišná i na územní plán s prvky regulačního plánu. Prvky regulačního plánu, které jsou stanovené ve změně č. 4 pouze upřeshňují požadavky na charakter staveb a jejich možný vzhled. Balkony obvykle nemají zásadní vliv na objemovou hmotu domu ani na charakter zástavby. Zároveň nezvyšují zastavěnost pozemku. Balkony samy o sobě nepředstavují hrozbu pro urbanistický nebo charakteristický ráz lokality. Detailní prvky jednotlivých budov jsou záležitostí stavebního povolení.
6. Vyhovuje se. V bodě f. 5.4.14 se v objektech upřeshňuje maximální počet jednotek.

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 středočeského 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

plach 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 31.7.2025; 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

Součástí přílohy je i vyhodnocení dalšího postupu v souladu s požadavky stanovisek dotčených orgánů.

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 povodňové 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 zabývá 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 bezproblémová. 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 NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

d.1. Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.10.2025:

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., v souladu s požadavky ochrany krajinného rázu.

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. Mukařov ale není dominantním centrem osídlení v přilehlém území.

Priorita (24):

Nové zastavitelné plochy (včetně prověření stávajících) jsou vymezovány výhradně s ohledem na možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, případně je doplněn návrh infrastruktury (místa i formou VPS)

Priorita (24a) :

Centrum sídel na rozhraní Mukařova a Srbína je zatíženo průjezdním 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 spádově zaměstnanosti 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 dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) pracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a
- 2) schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Dne 1.8.2025 nabyl účinnosti zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh změny č.4 ve Specifické oblasti – 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, ani ve Specifické oblasti – 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, žádný vliv.

d.2. Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje, ve znění 15. a 16. aktualizace:

Pozn.: 15. a 16. aktualizace se netýkají řešeného území, odůvodnění tedy zůstává beze změny.

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 krajiny, 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 změnou:

- 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 31.7.2025, 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 NSpZ, 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 soliterních 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 Požářem". 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 B130 je navržena pouze jako plochy zeleně nebo zahrad, zejména z důvodu nepřístupnosti dalších pozemků

Ppo společném a veřejném projednání došlo k úpravě návrhu na základě stanoviska DO: pozemek 672/47 je ponechán podle skutečného stavu v ploše MU (bez ohledu na stavbu, zřejmě nepovolenou) a naopak zpětně přiřadil zahradu parc.č. 671 do zastavěného území (zde se jednalo o chybu, tímto je napravena); majetkoprávně navazující část pozemku parc.č. 672/44 je převedena do plochy ZZ, a to ve vzdálenosti větší než 10m od hrany vodní plochy – v součtu tedy lze vymezit stavební pozemek na parc.č. 671 + ploše Z.ZRN17.

- 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), na základě stanoviska DO byly některé plochy rozděleny na části ZZ, dále byly doplněny regulativy některých konkrétních ploch s ohledem na jejich umístění ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- 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, podkroví 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) zatřídění 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 NGÚP
- 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 dle dat z ÚAP 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

- 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	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	0,8770
VH	ZRN8	ochrana vodních ploch	0,6630
VH	ZS1	stabilizace obecní zeleně	1,0403

- plochy pro veřejně prospěšné stavby:

VPS dopravní infrastruktury			
VD	TDS1	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	0,0094
VD	TDS2		0,0146
VD	TDS4		0,0947
VD	ZDS4		0,0237
VD	ZDS5		0,1374
VD	ZDS7		0,0257
VD	ZDS8		0,1437
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		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	0,1620
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	0,2785
VP	ZS2	veřejná zeleň, musí zůstat sjezd na pozemek parc.č. 666/1	0,1405
VPS technické infrastruktury			
VT	SRB_TU1	plocha pro třídění odpadů a další funkce	1,7413
VT	SRB_TU2	plocha pro ČOV a další funkce	0,5467

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

VPS dopravní infrastruktury - trasy			bm
VD	CYK	vybudování nové cyklostezky	7264
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 - trasy			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	sdílená trasa vodovodu a kanalizace	
VT	V_8	vodovod	
VT	V_9	vodovod	

Šíře plochy je vymezena 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	0,6105
PS	ZRN6	31.12.2030	0,1002
PS	ZRN7	31.12.2030	0,4423
PS	ZRN9	31.12.2030	0,2942
PS	ZRN16	31.12.2030	0,2982
PS	ZRN17	31.12.2030	0,0798

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 přílehlém území a v obci celkově. Typicky 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 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

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	0,2926	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, plocha je ale zmenšena – část vymezena do ploch ZZ
Z	SRB12	1,1726	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	0,1620	Srbín	nová plocha pro sport a rekreaci, náhrada za odstraněnou plochu OS20; odpovídá lépe z hlediska dostupnosti a návaznosti na komunikace, původní plocha OS20 byla "vytrčena" do plochy přírodní bez koncepčního odůvodnění, doplněna regulace
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., doplněna regulace plochy na základě požadavku DO
Z	SRB_TU2	0,7809	Srbín	plocha technické infrastruktury, stávající ČOV, formální vymezení; rozšíření do plochy mezi komunikací, vodoteč a zástavbu komerčního objektu (LIDL); rozšíření pro potřeby sběrného dvora obce v návaznosti na hlavní komunikaci, zmenšeno na základě požadavku DO
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	0,6474	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, doplněna regulace plochy na základě požadavku DO
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 komunikace vedoucí východním směrem do správního území obce Štíhlce je stavem, vedena v KN jako komunikace, dořešení přístupu lze na základě požadavků nového stavebního zákona a přepisů souvisejících řešit i smluvně; ÚP navíc nemůže řešit prostupnost přes sousední obce a jejich ÚP; lze tedy vymezit souhlasem vlastníka lesa, případně i jiným způsobem
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, doplněna regulace plochy na základě požadavku DO
Z	ZRN10	0,4327	Žernovka	převzato, SV31; upraveno (zmenšeno o plochu ZZ, stav)
Z	ZRN11	0,4878	Žernovka	převzato, SV30, doplněna regulace plochy na základě požadavku DO
Z	ZRN12	2,8834	Žernovka	převzato, BV30; upraveno
Z	ZRN13	1,8030	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	ZRN16	0,2982	Žernovka	plocha pro max. 3RD a zahrady, převzato z platného ÚP, není předmětem změny
Z	ZRN17	0,0429	Žernovka	plocha zahrady pro max. 1 RD na sousedním pozemku v zastavěném území, řešeno v rámci úpravy na základě připomínek v území, má návaznost na řešení Z.16 a Z.DS8
Z	ZRN_OS1	1,2678	Žernovka	převzato, PV30, OS30, doplněna regulace plochy na základě požadavku DO
Z	DS1	0,0288	Žernovka	návrh nové komunikace; převzato, upravena trasa dle skutečnosti v území
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
Z	DS8	0,1437	Žernovka	návrh nové komunikace zpřístupňující stávající rozvojové plochy
Z	DS9	0,0048	Žernovka	připojení sousedního pozemku pro zemědělské účely, převzato z platného ÚP beze změny; pouze formálně vymezeno jako samostatná změnová plocha

	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	OV.X	0,3639	plocha stávajícího komerčního občanského vybavení, návrh umožňuje změnu na vybavenost typu DPS apod.
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	SV1	0,0344	změna využití, nesoulad údaje z KN (lesní pozemek), zařazeno do plochy SV
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	0,0727	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	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	1,0581	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, převzato 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	0,8770	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	0,1357	návrh sídelní zeleně (je za hranicí zastavěného území, mezi rezervou a zastavěným územím); převzato 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): 59RD.

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 59 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 roztržštěná, 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 „přehuštění“ 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 řadu, která má omezenou kapacitu.

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	0,0288	formální vymezení zařazením do plochy změny, v platném ÚP je komunikace již značena, v návrhu změny č.4 je pouze zpřesněna a vyčíslena podle schváleného GP
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
T	SV1	Žernovka	0,0344	formální vymezení, stav v KN (lesní pozemek) neodpovídá stavu v území, kdy se jedná o zastavěnou zahradu v ploše SV

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. Úprava velikosti plochy po společném a veřejném projednání nemá vliv na zábor, nejedná se o změnu v oblasti vyhodnocovaného záboru ZPF.

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.

Nový stavební zákon (a vyhlášky související) navíc již nevyžadují přímé zpřístupnění po pozemní komunikaci, plocha je tedy obecně přístupná i majetkoprávně.

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.

Pozn. vyhodnocení záborů ZPF je po společném a veřejném projednání beze změn. Změny ploch jednotlivých lokalit nejsou z důvodu jejich vymezení v platném ÚP novým zábořem ZPF.

N) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno k vydání změny ÚP.

Odůvodnění změny č. 4 územního plánu obsahuje:

- a) část textovou, počet listů 59
- 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.

Samostatnou přílohou pro vydání bude následně vyhodnocení stanovisek DO a připomínek v jednotlivých etapách pořízení ÚP.

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
---------------	--------	--	--------	--------	--------	--------

Protokoly NGÚP:

- Změna č.4
- Úplné znění po změně č.4